

FLERTALLSVEDTAK I SAMEIEFORHOLD

Kandidatnr: 339

Veileder: Professor Thor Falkanger

Leveringsfrist: 25. november 2005

Til sammen 15984

27.04.2006

Innholdsfortegnelse

<u>1</u>	<u>INNLEDNING.....</u>	<u>1</u>
1.1	Redegjørelse for problemstillingen og oppgaven	1
1.2	Historie og utvikling på området.....	2
1.3	Begrepsavklaringer	3
1.3.1	Sameiebegreper	3
1.3.2	Flertallsbegreper.....	4
1.4	Rettskildesituasjonen.....	5
1.4.1	Lover	5
1.4.2	Forarbeider.....	6
1.4.3	Rettspraksis	6
1.4.4	Juridisk teori.....	6
1.5	Avgrensninger	7
1.6	Videre fremstilling	7
<u>2</u>	<u>MATERIELLE FLERTALLSREGLER I SAMEIELOVEN.....</u>	<u>8</u>
2.1	Virkeområdet for sameieloven.....	8
2.2	Særlig om jordsameier	10
2.3	Utgangspunkt: § 4: ” Eit fleirtal kan gjera vedtak om styring og utnytting i samsvar med det sameigetingen er etla eller skikka til.”	11
<u>3</u>	<u>UNNTAK I § 4.....</u>	<u>13</u>
3.1	Innledende bemerkninger	13
3.2	Vedtaket må ikke stride mot loven her	14
3.3	Vedtaket må ikke gå ut på urimelig kostnad.....	15
3.4	Vedtaket må ikke gå ut på å gjøre tingen til noe annet.....	18

3.5	Vedtaket må ikke gå ut på salg av sameietingen.....	20
3.6	Krav på erstatning der flertallsvedtaket fører til skade på bruk eller utnytting som en sameier har rett til.	25
<u>4</u>	<u>ØVRIGE REGLER I SAMEIELOVEN SOM ANGÅR FLERTALLSVEDTAK.....</u>	<u>27</u>
4.1	Utnytting for felles regning	27
4.2	Sameiermøtet.....	28
4.3	Særlig om styre og dets kompetanse	30
4.4	Vedtekter	32
4.5	Inhabilitet	34
4.6	Sameiers prosessuelle partsevne og flertallets kompetanse til å gå til søksmål.....	36
4.7	Rett til å kreve oppløsning	40
<u>5</u>	<u>VURDERING AV RETTSTILSTANDEN</u>	<u>44</u>
<u>6</u>	<u>LITTERATURLISTE.....</u>	<u>48</u>
6.1	Lover	48
6.2	Avgjørelser	48
6.3	Bøker	49
6.4	Artikler	49

1 Innledning.

1.1 Redegjørelse for problemstillingen og oppgaven

Et sameie foreligger når noen eier noe sammen. Sameier oppstår vanligvis ved en avtale mellom sameiere, men sameie kan også eksempelvis oppstå mellom søsken ved arv eller gave.

Det at noe eies av flere i fellesskap vil blant annet medføre at den enkelte må ta hensyn til de andre sameierne i utøvelsen av sin eiendomsrett. Man blir dermed nødt til å samkjøre avgjørelser som gjelder tingen sammen med de andre sameiere. Det ideelle er selvfølgelig at alle er enige om alt, dette er i realiteten likevel sjelden tilfelle. Det kan lett tenkes at de respektive sameiere har forskjellige ønsker og behov for utnyttelse av sameietingen, og av og til vil man ikke klare å komme til en enighet gjennom forhandlinger. I slike tilfeller vil det være en fordel å ha et system for løsning av problemet. Man kan se for seg ulike løsninger. For eksempel kan man gi en enkelt sameier beslutningsmyndighet i saker man ikke enes om. Dette er en løsning som vel for de fleste vil oppleves svært udemokratisk. En annen løsning er rett og slett å kreve enstemmighet i enhver situasjon: har man ikke det, blir konsekvensen intet vedtak. Dette kan i utgangspunktet synes mest rettferdig, da alle her står bak de fattede avgjørelser. På den annen side vil en slik løsning kunne gi folk som av forskjellige årsaker ønsker å kverulere eller være vanskelige mulighet til å blokkere ethvert forsøk på å gjennomføre et tiltak, dette vil være både lite effektivt og ofte også kunne innebære en krenkelse av de andre sameiernes rettigheter til vanlig utnyttelse av den ting de er medeier i.

Der situasjonen er helt låst, kan det i enkelte tilfeller være det beste å oppløse hele sameiet. En annen løsning kan være å kreve at en eller flere sameiere blir utløst og dermed fratrer sameiet.

Tema for denne avhandlingen er en mindre drastisk, og mer demokratisk løsning, nemlig flertallsvedtaket. Dette innebærer at flertallet kan bestemme over mindretallet i visse avgjørelser. I valget av løsning må man veie på den ene side de ulike hensyn til respekt for den enkeltes eiendomsrett mot på den annen side blant annet hensyn til behov for effektive og hensiktsmessige avgjørelser. I sameieloven¹ har man valgt en løsning som gir flertallet i sameier en rett til å treffe visse avgjørelser. Hvilke avgjørelser og grensene for disse er problemer som skal behandles i det følgende. Jeg vil her gå gjennom regelverket med utgangspunkt i sameieloven. Det eksisterer imidlertid flere rettslige konstellasjoner som på mange måter grenser opp til det tingsrettslige sameiet som reguleres av sameieloven. Ofte vil man kunne anvende sameieloven analogisk på disse konstellasjoner. I andre tilfeller er disse regulert spesielt. Eksempler på det siste er eierseksjonssameiet, det ansvarlige selskap m.fl.

1.2 Historie og utvikling på området

Som sagt ovenfor vil denne fremstillingen ta utgangspunkt i sameieloven av 1965. Sameier er imidlertid et betydelig eldre institutt og også regler om at flertallet kan binde mindretallet i slike institusjoner har man hatt lenge. Allerede i Norske Lov² 3-14-2 har man en regel om flertallets beslutningskompetanse. Den gjelder jordsameie og sier at den eller de med størst andel i sameiet har myndighet til å leie ut jordstykker. Siden dette har man fått regler om flertallsvedtak i blant annet jordfredningsloven av 1860, lov om Reindrift av 1933. I nyere tid har man fått regler om flertallsvedtak i blant annet eierseksjonsloven³ og aksjeloven⁴.

Vi har også eldre rettspraksis om flertallets beslutningsevne. Det første eksemplet på dette er gjengitt i Rt 1907 side 834. Her ble det sagt at to av fem parter ikke kunne gå til søksmål på vegne av sitt selskap. Da en tredje part sluttet seg til søksmålet, ble dette ansett som tilstrekkelig til at saken kunne fremmes.

¹ 1965, 18. juni nr. 6, Lov om sameige, heretter kalt sameieloven.

² 1687, 15. april, Kong Christian Den Femtis Norsk Lov (NL).

³ 1997, 23. mai nr. 31, Lov om eierseksjoner, heretter kalt eierseksjonsloven.

⁴ 1997, 13. juni nr. 44, Lov om aksjeselskaper heretter kalt aksjeloven.

1.3 Begrepsavklaringer

1.3.1 Sameiebegreper

Det klassiske sameiet som reguleres av sameieloven er når flere eier for eksempel en landbruksmaskin eller en fast eiendom sammen, og alle sameiere har likeverdig rett til å benytte hele sameiegjenstanden.

Eierseksjonsloven regulerer sameier i eiendom der sameierne i tillegg til å inneha en sameieandel i eiendommen, har eksklusiv bruksrett til en spesiell seksjon. Denne seksjonen får eget blad i Grunnboken og eier står svært fritt til å disponere over denne både med hensyn til fysiske endringer med enheten, men også til å foreta rettslige disposisjoner.

Det sondres ofte i teorien mellom personlige sameier og realsameier. Det personlige sameie er det man i dagligtale ofte mener når det er snakk om sameie, og foreligger når flere personer (også juridiske personer) står som hjemmelshavere til en ting. Motstykket til et personlig sameie er realsameiet, der sameieparten ligger til en eiendom og følger eiendommen ved eventuell overdragelse. Dette kan eksempelvis være fellesarealer i form av lekeplass, parkeringsplass som ligger i sameie mellom flere boenheter. Den tradisjonelle formen for realsameie er imidlertid jordsameiet, hvor skog, beiteområde og lignende ligger i sameie mellom flere gårdsbruk.

Det er også vanlig å skille sameier etter måten de er stiftet på. Juridisk teori skiller her mellom de frivillige eller avtalte sameier på den ene side og de ufrivillige eller hendelige sameier på den annen side.⁵ Førstnevnte vil foreligge der en avtale eller annen frivillig disposisjon danner grunnlaget for sameiet.⁶ Avtalen eller annet dokument som stiftet sameiet vil i slike tilfeller også være utgangspunktet for løsning av konflikter i sameiet. De ufrivillige eller hendelige sameier oppstår eksempelvis der flere gullsmykker smeltes sammen ved en feil. I enkelte tilfeller vil også slike sameier oppstå

⁵ Mons Sandnes Nygård, Ting og rettar. Artikkel publisert i JV 1968 side flg. side 250 flg.

⁶ Eksempelvis et gavebrev eller et testament.

ved arv, der arvingene uten selv å ha ønsket det blir sameiere i for eksempel en eiendom.

Av og til kan et sameie innebære at man driver en økonomisk virksomhet sammen. Der man i slike tilfeller har personlig og solidarisk ansvar for gjelden kalles dette ansvarlig selskap (ANS) og reguleres av selskapsloven.⁷

1.3.2 Flertallsbegreper

Det er etablert flere vanlige former for krav til flertall og dennes beslutningsmyndighet. En løsning som er svært mye brukt er der man krever absolutt flertall, også kalt simpelt flertall. Krav til simpelt flertall foreligger i de tilfeller hvor det er et krav om 50 prosent av stemmene for å kunne fatte et vedtak. I sameieloven har man valgt denne løsning. Ved stemmelikhet fins det ulike løsninger. Uenigheten kan løses ved loddtrekning. Dette er løsningen som brukes i sameieloven. En annen mulig løsning er at sameierne på forhånd har bestemt at en av de stemmende parter har den avgjørende stemme. Sistnevnte løsning er benyttet i aksjeloven, hvor møteleders stemme er avgjørende, uavhengig av om møteleder har stemmerett i utgangspunktet eller ikke.⁸

En annen vanlig form for krav til flertall er i de tilfeller man har krav om kvalifisert flertall. Dette kjennetegnes ved at man krever en tilslutning på to tredjedeler av stemmene for å kunne treffe en avgjørelse. Vi kjenner systemet fra Statsforfatningen hvor man krever to tredjedels flertall for å gjøre endringer i Grunnloven.⁹ Men også i det private er dette en hyppig brukt løsning, og da særlig i forbindelse med mer viktigere avgjørelser, for eksempel ved endring av vedtekter. Eksempel på lov med skjerpet flertallskrav i spesielle saker er Eierseksjonsloven,¹⁰ hvor loven krever to tredjedels flertall for visse avgjørelser. I avgjørelser som innebærer salg eller lignende

⁷ 1985, 21. juni nr. 83, Lov om selskaper og kommandittselskaper, heretter kalt selskapsloven.

⁸ Se aksjeloven § 5-17.

⁹ 1814, 17. mai, Grunnloven.

¹⁰ Se eierseksjonsloven § 30 annet ledd.

av sameietingen eller andre fundamentale endringer i denne, krever Eierseksjonsloven enstemmighet.

Flertallet kan regnes etter antall sameiere, uavhengig av andelenes størrelse. Alternativt kan stemmer regnes etter sameieandelenes størrelse. I sameieloven har man valgt som utgangspunkt at hver sameier har like stor andel, jf. sameieloven § 2. Flertallet regnes dermed som flertallet av antall sameiere. Det samme er gjort i eierseksjonsloven, hva gjelder sameier med kun boligseksjoner, eierseksjonsloven § 37. I praksis er det ofte avtalt at det er sameiebrøken som gjelder, altså at stemmene regnes etter størrelsen på andelene.

I sameieloven blir flertall regnet etter antall andeler, uavhengig av hvor mange som faktisk avgir stemme på sameiemøtet, se § 7. I eierseksjonsloven har man derimot valgt å la flertallet regnes etter antallet avgitte stemmer, se § 30 første ledd.

1.4 Rettskildesituasjonen

1.4.1 Lover

Sameieloven er den sentrale loven på området og i all hovedsak den lov som vil bli behandlet i denne avhandlingen. Det er imidlertid viktig å være oppmerksom på at sameieloven i utgangspunktet er deklatorisk, jfr. dens § 1 annet ledd.¹¹ Videre står loven tilbake for spesiallovgivning som følge av alminnelige tolkningsprinsipper.¹² Det finnes derfor mange forskjellige løsninger på sameiespørsmål. På den annen side vil sameieloven utfylle der det enten mangler avtale eller denne er mangelfull.

Eierseksjonsloven regulerer sameier bestående av selvstendige enheter med egne bruksnummer i Grunnboken.

Selskapsloven regulerer blant annet ansvarlige selskaper, som har mange likhetstrekk med sameieinstituttet.

¹¹ Se nærmere om sameielovens virkeområde og deklatoriske karakter i pkt. 2.1.

¹² Eksempelvis eierseksjonsloven og selskapsloven.

1.4.2 Forarbeider.

Forarbeider er alltid en sentral rettskilde, da disse for det første sier noe om hvilke vurderinger som har vært gjort i forkant både av lovgiver og av de ulike interesseorganer som har bidratt med innspill.

Av forarbeider til sameielloven har vi to sentrale dokumenter. For det første har vi Sivillovbokutvalgets Rådsegn nr 4.¹³ Denne er videre grunnlaget for Odelstingsproposisjon nr. 13 fra 1964-65. Disse dokumentene kan benyttes for å belyse hvordan de enkelte bestemmelsene er ment å forstå i praksis.

1.4.3 Rettspraksis

Rettspraksis viser hvordan lovregler anvendes i praksis av domstolene og vil derfor alltid være en sentral rettskilde der dette finnes. Jeg vil gå gjennom de sentrale dommer på området, herunder en del underrettsdommer. Sistnevnte vil naturligvis ha en begrenset prejudikatverdi, men egner seg likevel godt som illustrerende eksempler. Videre vil disse ha verdi i tilfeller der andre rettskilder mangler.

1.4.4 Juridisk teori

Juridisk teori er ikke en bindende rettskilde, men det er imidlertid ofte naturlig i arbeidet med juridiske problemstillinger å se på hvordan de ulike forfattere ser for seg spørsmålene løst. Dette gjelder både før og etter ikrafttredelsen av lover. Spesielt der rettspraksis ikke er omfattende vil det være naturlig å legge mer vekt på teorien. Videre legges det i sameielloven ofte opp til konkrete vurderinger i forhold til det enkelte sameie. Det vil da være særlig interessant i forbindelse med en teoretisk avhandling som denne å se hen til hva teorien anfører som argumenter for en bestemt løsning.

¹³ Heretter kalt Rådsegn.

1.5 Avgrensninger

Jeg vil i denne oppgave konsentrere meg om sameie i eiendomsrett til ting og vil følgelig i utgangspunktet ikke behandle sameier hvor gjenstanden for sameie er rettigheter, som for eksempel til jakt eller fiske. Også sameie i immaterielle goder som opphavs- og patentrettigheter vil jeg avstå fra å behandle. Endelig vil jeg avgrense mot sameier som oppstår som følge av ekteskap eller ekteskapslignende forhold. Dette av den enkle grunn at flertallsvedtak her sjelden vil være aktuelt da det oftest er to likeverdige sameiere.

1.6 Videre fremstilling

Fremstillingen tar som utgangspunkt sikte på å ta for seg de materielle reglene rundt flertallsvedtak i sameieloven. Dette vil for det første gjelde de regler som direkte omhandler flertallsvedtak, §§ 4-7. Videre vil avhandlingen komme inn på regler som direkte eller indirekte angår forholdet mellom mindretallet og flertallet.

Avslutningsvis vil jeg foreta en vurdering av flertallets kompetanse etter sameieloven. Dette for å forsøke å kartlegge hvorvidt reglene ivaretar mindretallets rettigheter på den ene side, sett opp mot hensynet til en effektiv forvaltning av sameietingen. I denne vurderingen vil jeg komme inn på hvordan reglene om beslutningsmyndighet er i henholdsvis eierseksjonsloven og selskapsloven for å vurdere om man kan trekke paralleller fra disse ved en eventuell revisjon av sameieloven.

2 Materielle flertallsregler i sameieloven

2.1 Virkeområdet for sameieloven

Det fremgår i sameielovens § 1 at denne gjelder når noen eier noe sammen. ”Noe” er et vidt begrep også i denne sammenheng. Et sameie regulert av sameieloven kan derfor dreie som om både fast eiendom, løsøre og immaterielle rettigheter. Med ”eier” sikter man til en som har eiendomsrett, altså i utgangspunktet avskåret mot å anvende sameieloven på f. eks. bruksrettigheter. Det er imidlertid gode grunner for at loven i stor grad må kunne anvendes analogisk på sameie i slike rettigheter, som for eksempel rett til å parkere på en parkeringsplass som sameiet leier.

Sameieloven er i utgangspunktet som nevnt av deklarasjonskarakter, det vil si at loven kan fravikes ved avtale. Dette er fastslått i lovens § 1 annet ledd. En slik avtale behøver ikke uttrykkelig å si at den fraviker sameieloven, også det som etter tolkning anses avtalt går foran reglene i sameieloven.¹⁴ Dette beror altså på en ren avtaletolkning. Det som er sagt i det foregående er som nevnt bare et utgangspunkt. I enkelte tilfeller, og da blant annet når det gjelder flertallsvedtak, vil man ikke uten videre kunne fravike sameielovens regler.

For det første går det frem av lovens § 4 annet ledd at flertallsvedtak ikke må stride mot ”*lova her*”. Jeg viser til behandling av dette nedenfor i pkt. 3.2.

I forbindelse med flertallsvedtak må man se hen til at mindretallet skal ha et minimum av beskyttelse.¹⁵ Det fremgår videre av sameieloven § 1 annet ledd at loven står tilbake for ”*særlege rettshøve*”. Dette kan være mye forskjellig og det er vanskelig å gi en generell karakteristikk av begrepet ”*særlege rettshøve*”. Eksempler kan være sameier som reguleres av eierseksjonsloven, eller et sameie som driver en økonomisk virksomhet som omfattes av definisjonen av selskap i selskapsloven. At disse lovene går foran bestemmelser i sameieloven følger stort sett også av det generelle tolkningsprinsippet *Lex specialis*, at spesielle regler går foran generelle regler. Som

¹⁴ Andenæs – Sameier og selskaper side 52-53

¹⁵ Se blant annet Falkanger – ”Fast eiendoms rettsforhold” - side 180, i fotnote 334.

andre eksempler på særlege rettshøve nevner juridisk teori viljesbestemmelser fra den som har gitt de felles midler, og videre særstilling ved erverv som f. eks. ved hevd m.m.

Videre har man i rettspraksis flere avgjørelser som omhandler begrepet ”*særlege rettshøve*”. Først kan nevnes Høyesteretts avgjørelse publisert i Rt. 1987 side 1092.¹⁶ Saken gjaldt tre brødre som gjennom arv var blitt sameiere i en tomt, og var eneeiere av hvert sitt feriehus på eiendommen. Den ene sameier bodde i USA og overdro derfor sin andel og sitt hus til en av brødrene. Den tredje bror krevde så innløsning av andelen og huset etter sameieloven § 11. Det var enighet om at det forelå innløsningsrett for tomten, men ikke for huset. Høyesterett kom til at man etter sameieloven trolig måtte se hus og tomt som en enhet, slik at innløsningsretten etter var i behold etter loven. Retten kom imidlertid, under dissens, til at det forelå særlege rettshøve etter § 1, slik at innløsningsretten likevel ikke gjaldt. Avgjørende for rettens vurdering var at sameiet var stiftet med forutsetning om at eiendommen skulle bli i familien. Når den forutsetning ikke ble brutt ved overdragelsen fra den ene bror til den andre, resulterte det i at retten fant at innløsningen var gyldig. Det ble ikke tillagt vekt at overdragelsen innebar en forrykkelse av sameieforholdet i og med at den ene sameier og hans kone nå eide to av de tre husene.

Et annet eksempel på begrepet særlege rettshøve i rettspraksis har vi i avgjørelse publisert i Rt. 2003 side 819.¹⁷ Eier av en eiendom hadde av økonomiske grunner solgt ideelle to tredjedeler av eiendommen. Avtalen var at kjøper overtok hovedhuset som skulle brukes som fritidseiendom, mens selger flyttet inn i uthuset som var innredet til bolig. Etter noen år oppstod konflikter mellom sameierne, og den opprinnelige eier ønsket å oppløse sameiet med hjemmel i § 15. Høyesterett kom til at oppløsningsretten etter sameieloven ikke kunne gjøres gjeldende. Det ble lagt til grunn at man her stod overfor en ekstraordinær sameieavtale. Avtalen innebar i praksis en fysisk oppdeling av sameieeiendommen, i strid med flere sentrale bestemmelser i sameieloven. Sammenholdt med bakgrunnen for etableringen av sameiet, ble det lagt til grunn at partene hadde tatt sikte på en varig ordning, uten rett til oppløsning som etter sameieloven § 15.

¹⁶ Butangen.

¹⁷ Bjørneboe.

Av interesse er også Rt. 1998 side 1933.¹⁸ Også denne sak gjaldt retten til oppløsning etter § 15. Kort fortalt gjaldt saken en eiendom flere næringsdrivende hadde drevet næringsvirksomhet i som leietakere over lang tid, og senere ervervet i fellesskap. Sameiet ble av Høyesterett ansett å ligge nær opp til det som reguleres av eierseksjonsloven i og med at sameierne hadde rett til bruk av de respektive deler. Videre hadde de over lang tid drevet næringsvirksomhet sammen, og kjøpet var motivert av et ønsket om full rådighet over lokalene. Det var også gjort investeringer i ettertid som bekreftet dette ønsket. Retten kom her til en oppløsning ville ramme de næringsdrivende som var i mot dette særlig hardt og anså forholdet å falle inn under unntaksregelen i sameieloven § 1 annet ledd.

Av øvrig rettspraksis nøyer jeg meg med å nevne Rt. 1991 side 1230. Høyesteretts kjæremålsutvalg la her til grunn at en skiftesituasjon er å anse som særleg rettshøve. Det er i begrunnelsen lagt til grunn at det dreier seg om et bundet sameie der alle loddeiere har like rettigheter og alle disposisjoner krever enstemmighet.¹⁹

2.2 Særlig om jordsameier

Kjennetegnet for jordsameier er at disse er såkalte realsameier.²⁰ Dette kommer tydeligst frem der den eiendom som er gjenstand for sameiet, har eget bruksnummer. I grunnboken vil det da ikke være sameiernes navn som står som hjemmelshavere, men de respektive eiendommer den felles eiendom hører til. I mange tilfeller vil imidlertid ikke den felles eiendom ha et eget bruksnummer, og dermed heller ikke ha eget blad i grunnboken. I forarbeidene til sameieloven er det sagt at det i mange tilfeller vil kunne være vanskelig å bestemme om sameieandelene hører til sameierne personlig eller eiendommene deres.²¹ Avgjørelsen av dette vil måtte bero på en konkret vurdering av sameiets stiftelsesgrunnlag. Der dette ikke gir noe klart svar kan man bruke følgende

¹⁸ Florin billakking.

¹⁹ Side 1231 i dommen, henvist til Lødrup – Materiell skifterett side 42.

²⁰ Se punkt 1.3.1.

²¹ Rådsegn 4 side 21.

retningslinje;²² Hvis sameieretten kan ses på som avhjelp av en ”mangel” ved sameierens hovedeiendom, vil dette være en indikasjon på at sameiet er et realsameie. Eksempelvis der sameietingen er en parkeringsplass, og hovedeiendommen ikke har dette. Lignende og enda mer åpenbar illustrasjon på det samme har vi der en atkomstvei deles av flere eiendommer, og denne veien er den eneste atkomst til eiendommen.

Dagens jordlov har ingen regel om flertallsvedtak i sameieforhold. Det kommer ikke frem av forarbeidene hvorfor man har valgt å fjerne regler om flertallsvedtak. Det må antas at ettersom jordloven kom i 1995, har man ansett reglene i sameieloven for å være tilstrekkelige også for jordsameier. Ut i fra dette vil altså sameielovens regler om flertallsvedtak måtte anvendes på sameier i jord, såfremt ikke annet er bestemt.²³

2.3 Utgangspunkt: § 4: ” Eit fleirtal kan gjera vedtak om styring og utnytting i samsvar med det sameietingen er etla eller skikka til.”

Sameielovens § 4 er altså den bestemmelsen som i første rekke setter rammene for flertallets kompetanse. Jeg vil først ta for meg lovens utgangspunkt før jeg går nærmere inn på de enkelte unntakene.

For det første må altså vedtaket gå ut på ”*styring eller utnytting*” av sameietingen. Med ”*styring*” menes den daglige drift som renhold, maling osv. Under styring går også større nødvendige vedlikeholdsarbeider som f.eks. utskifting av vinduer. Med ”*utnytting*” sikter man mer til avgjørelser som går ut på tiltak som kan gi en eller annen form for avkastning på sameietingen. Eksempel på dette er vedtak om utleie av forretningslokale eller leiligheter i en bygård.²⁴ Her kan også tenkes vedtak som går på utvikling av eiendommen slik at denne kan gi andre verdier enn penger tilbake til

²² Hentet fra Falkanger, - Fast eiendoms rettsforhold side 184.

²³ Eksempelvis sameieloven § 15 som unntar jordsameier fra oppløsningsretten og henviser til jordskifteretten. Jordsameiene er også unntatt fra hovedregelen om eierbrøk i sameier i lovens § 2. Etter annet ledd skal partsforholdet i jordsameier i utgangspunktet være det samme som den skatteskyld som lå til grunn da sameiet oppstod.

²⁴ Falkanger, Fast eiendoms rettsforhold side 199

sameierne, som f.eks. vedtak om bygging av en lekeplass for sameiets barn. Jeg vil ikke bruke mer tid her på skillet mellom styring og utnytting da dette skillet er mindre relevant for min problemstilling. Dog kan skillet ha betydning i spørsmålet om anvendelse av § 5, da denne gir videre regler for vedtak som går ut på utnytting for felles regning.

Videre må vedtaket være i samsvar med det sameietingen er "*etla eller skikka til*". Med etla menes her sameiets formål. For eksempel kan ikke et flertallsvedtak i et sameie der formålet er å leie ut forretningslokaler, gå ut på å gjøre om eiendommen til selveierboliger.

Med skikka, sikter man mer til hva sameietingen rent objektivt kan brukes til. For eksempel kan man naturligvis ikke vedta å bruke utstillingspuddelen til jakt.

3 Unntak i § 4

3.1 Innledende bemerkninger

Hensynet til effektiv styring og utnytting står sentralt i begrunnelsen bak flertallets beslutningskompetanse. Dette hensynet bør også være en skranke i flertallets kompetanse, ved at man hele tiden påser å ikke å fatte vedtak som overskrider grensene for hva som kan regnes som styring eller utnytting. For å verne mindretallet mot slike vedtak har man flere særlige regler. I sameielovens § 4 finner vi fire lovfestede begrensninger på flertallets kompetanse. Dette er preseptoriske lovregler som man ikke kan avtale bort. Det vil imidlertid kunne være en åpning for avvikende ordninger også hva gjelder flertallsvedtak der man i stiftelsesavtalen har avtalt bort hele eller spesielle deler av sameieloven. I slike tilfeller vil ikke hensynet til vern av mindretallet stå like sterkt ettersom de bevisst har valgt å gå inn i et sameie under de forutsetninger som står i stiftelsesavtalen. Når dette har skjedd frivillig vil ikke beskyttelseshensynet av den enkelte sameier stå like sterkt. Det må antas at også adgangen til å avvike sameieloven i stiftelsesavtalen er underlagt alminnelige rettsgrunnsetninger som for eksempel at flertallet ikke skal misbruke sin myndighet, klare rettferdighetshensyn m.m.²⁵

Et generelt fellestrekk ved unntakene i § 4 er at man i vurderingen av om et vedtak er i strid med dem vil måtte foreta en konkret vurdering av vedtaket og sameiet. Det vil være naturlig å ta utgangspunkt i sameiets stiftelsesgrunnlag, oftest sameieavtalen. Det vil også være relevant å se på andre forhold rundt sameiets karakter. Eksempelvis vil det være markante forskjeller i vurderingene av om et tiltak innebærer en urimelig kostnad i et sameie bestående hhv. av luksusleiligheter på beste vestkant eller hybelleiligheter på østkanten.

Jeg skal i den videre fremstilling ta for meg unntakene.

²⁵ Temaet omtalt blant annet i Andenæs – sameier og selskaper, side 126-127 og 198. Se også Augdahl – Aksjeselskapet side 357, generelle rettsgrunnsetninger mot misbruk av flertallets myndighet. Se også Rådsegn side 18-19.

3.2 Vedtaket må ikke stride mot loven her

Den første begrensningen i flertallets myndighet er at flertallet ikke kan fatte vedtak i strid med sameieloven. I forarbeidene er dette i liten grad omtalt, det legges til grunn at vedtak i strid med lov bør vedtas ved enstemmighet.²⁶ I teorien brukes blant annet som eksempel et flertallsvedtak som går ut på å nekte en eller flere sameiere å delta i bruk av sameiegodet, slik man har rett på etter § 3, klart vil være i strid med § 4 annet ledd.²⁷ Likedan vil man ikke ved flertallsvedtak kunne vedta å fjerne sameiernes rett til oppløsning, som er lovfestet i § 15. Heller ikke vil man kunne endre det alminnelige forholdstallet som er fastsatt i § 2 ved flertallsvedtak.²⁸

Det rettslige problemet vil her hovedsakelig oppstå når man skal avgjøre om et vedtak er i strid med en bestemmelse. Dette må bero på en konkret tolkning av flertallsvedtaket opp mot den aktuelle lovbestemmelse.

Selv om bestemmelsen uttrykkelig sier at vedtaket ikke må stride mot loven *her*, er det i teorien ansett som klart at flertallsvedtaket heller ikke kan stride mot annen lov.²⁹ Noe annet ville klart vært i strid med den allmenne rettsoppfatning, da konsekvensen hadde vært at man kunne tvinge mindretallet til å bli involvert i lovbrudd. Vedtak som innebærer at sameiet unndrar seg skatteplikt i strid med skatt- eller avgiftslovgivningen vil for eksempel være i strid med bestemmelsen. Man vil for eksempel heller ikke kunne vedta leiebetingelser som er mindre gunstige for leieren enn det han har krav på etter preseptoriske regler i husleieloven.³⁰ Det vil kunne innvendes mot det som er sagt i det foregående at slike vedtak heller ikke vil være gyldige om de er vedtatt ved enstemmighet. Det vil etter mitt skjønn likevel være en forskjell i hvem som er ansvarlig for de lovbrudd som er vedtatt ved hhv. flertallsvedtak og enstemmige vedtak. For å bruke eksempelet med unndragelse av skatt eller avgifter. Det vil i førstnevnte tilfelle være rimelig om kun de som har stemt for et slikt forslag, vil bli straffet for

²⁶ Rådsegn side 24

²⁷ Mons Sandnes Nygard – JV 1968 side 277

²⁸ Mads Henry Andenæs – sameier og selskaper, side 198

²⁹ Sagt blant annet av Falkanger – Fast eiendoms rettsforhold (2005) side 199, Andenæs – side 198. Også forutsatt i Rådsegn 4 side 17.

³⁰ Lov om husleieavtaler 26. mars 1999, nr. 17.

dette. Dette vil også praktisk la seg gjøre, da sameiet som sådan normalt ikke er et rettssubjekt, og man blir nødt til å gå på de enkelte sameiere. Det vil derfor være en enkel sak å utelate de sameiere som har stemt i mot et slikt forslag. Hvorvidt et vedtak i strid med annen lov er vedtatt ved flertall eller enstemmighet vil derfor kunne ha rettsvirkninger selv om de begge er ugyldige.

3.3 Vedtaket må ikke gå ut på urimelig kostnad

Det andre unntaket går ut på at flertallsvedtaket ikke må innebære en urimelig kostnad for den enkelte sameier. Forarbeidene utdyper ikke i særlig grad det nærmere innhold av bestemmelsen. Det påpekes at kontrollen med dette kan bli noe vanskelig, men at bestemmelsen vil kunne bidra til å hindre "*ovkosting og uvitug spekulasjon*."³¹ Dette er forholdsvis lite konkrete begreper og gir ikke mye veiledning til vurderingen av regelen. Visse retningslinjer må man likevel kunne stille opp for tolkning av bestemmelsen. Spørsmålet blir hva som må anses som en urimelig kostnad.

Rene luksustiltak som ikke har noe med verken vanlig styring eller utnytting faller klart innenfor hva som er urimelig. Nødvendig vedlikehold av sameietingen må på den annen side helt klart falle innenfor hva som er rimelig kostnad og kan således alltid vedtas av flertallet. Mellom disse to tilfeller som ikke volder store problemer har man så en rekke tilfeller, og det er vanskelig å trekke klare grenser for hva som må anses som urimelig. Det må bero på en konkret vurdering av vedtaket, på bakgrunn av hva som normalt vil anses som urimelig. Vurderingen må igjen ta utgangspunkt i sameiets stiftelsesgrunnlag, om dette gir noen løsning på spørsmålet. Det vil være naturlig å vurdere sameiets karakter, er det et sameie med luksusleiligheter, vil man kunne godta betraktelig større kostnader enn for et sameie bestående av studenthybler, før kostnaden anses som urimelig.

I enkelte tilfeller kan man også være nødt til å ta subjektive hensyn, som til den enkeltes sameiers økonomi i enkelte tilfeller, se mer om dette nedenfor.

³¹ Rådsegn 4 side 24

Tiltak som går ut på å forbedre standarden som følge av generell utvikling i standard vil i mange tilfeller kunne vedtas av flertallet. Dette fremgår av dom publisert i RG 1975 side 505.³² Dette har også mye for seg selv om det vil gå utover grensene for vanlig vedlikehold, nettopp fordi krav til standard blant folk stadig forbedres. Et eksempel på dette kan tenkes å være installasjon av heis. Dette vil i de fleste tilfeller innebære en betydelig kostnad for sameiet. Man vil trolig likevel kunne forsvare kostnaden som rimelig da heis i dag er betydelig mer vanlig enn tidligere, og installasjon av dette vil være en naturlig utvikling av standarden i et sameie.

Et lignende eksempel kan tenkes der et sameie skal pusse opp eksisterende balkonger, men disse er små og flertallet ønsker å utvide disse. Som nevnt stilles det stadig høyere krav til boligstandard og i dagens boligmarked er en fasilitet som balkong blitt stadig viktigere. Dersom man uansett må utbedre dagens balkonger, og man for en mindre ekstrakostnad kan øke størrelsen på disse og dermed forbedre kvaliteten på disse vil dette neppe anses som en urimelig kostnad. Det samme vil nok til en viss grad kunne gjelde der flertall i et sameie ønsker å bygge nye balkonger, men både fordi dette vil innebære en større kostnad og innebære en større endring vil nok dette lettere kunne anses som en urimelig kostnad som vil kreve enstemmighet for å gjennomføres. En alternativ løsning vil kunne være at kostnadene bæres av de som ønsker balkong.

Videre nevner Andenæs at moderniseringer for å beholde konkurranseevnen ikke vil være en urimelig kostnad. Dette vil være mest aktuelt i forbindelse med næringsvirksomhet. Eksempel på slik modernisering kan være tilrettelagte bredbånd i kontorlokaler. At det er opplegg for dette vil i dag stort sett være en nødvendighet for å få leid ut lokalene, mens for sju-åtte år siden ville dette kunne blitt ansett som et rent luksustiltak som det ville vært mest naturlig at en leietager med ønske om dette ordnet selv.

At tiltaket ikke må medføre en urimelig kostnad, innebærer videre at tiltaket må være økonomisk forsvarelig. Dette er ikke et svært konkret kriterium men vil måtte innebære at tiltaket må kunne forsvares økonomisk ved at investeringen skal bære seg, enten direkte gjennom avkastning i form av økte inntekter, eller i form av verdiøkning på

³² Dommen gjelder et borettslag, men anser uttalelsen relevant i forhold til sameier.

sameietingen. Som eksempel kan tenkes integrering av baktrapp til del av leilighetene. Dersom baktrappen ikke lenger benyttes, og heller ikke er påkrevet som rømningsvei, vil en slik ombygging i de fleste tilfeller øke leilighetenes verdi. Dette er avhengig av mange faktorer som beliggenhet, type leiligheter fra før m.m. Der ombyggingen antas å øke verdien på leilighetene mer enn kostnaden ved ombyggingen vil ikke dette innebære en urimelig kostnad.

Dersom ikke tiltaket i seg selv er økonomisk forsvarlig på nevnte måter, vil det naturligvis også kunne anses som økonomisk forsvarlig dersom det vil gi andre verdier som for eksempel trivsel tilbake til sameierne, og sameiet har en så stabil økonomi at utlegget ikke byr på store problemer. Ovennevnte eksempel med ombygging av baktrapp kan anvendes også her. Arealet vil kunne gi etterlengtet ekstra plass og dermed bedre kvalitet på boligen. På den annen side er det ikke gitt at alle sameiere har råd til å delta på et tiltak selv om det utvilsomt vil innebære økt kvalitet på sameietingen i en eller annen form. Dette innebærer at man til en viss grad kan vurdere sameiernes økonomiske situasjon, men dette bør kunne gjøres på et forholdsvis generelt grunnlag. Det må ses hen til forhold som hva som er vanlig i sameiet, hensikten med sameiet osv. Det vil ikke oppfattes som rimelig om en sameier som har spesielt dårlig råd stadig skal stoppe initiativ til ulike tiltak. I slike tilfeller kan man henvise den eller de aktuelle sameiere til salgsmuligheten.³³ Selv om dette kan virke brutalt, vil det kunne være den beste løsning for alle parter. Sameiet får gjennomført det flertallet ønsker og mener er nødvendig, mens den som ikke har sterk nok økonomi til å delta, vil slippe belastningen ved dette. Nok en gang bruker jeg eksempelet med ombygging av baktrappen. Ser man for seg at dette er i et boligsameie på beste vestkant, med ellers store leiligheter og beboere med god økonomi, vil en slik ombygging for de fleste innebære en mindre kostnad. Over tid vil det komme flere tiltak som innebærer større kostnader i kroner, men som etter en konkret vurdering av tiltaket i dette sameiet er å anse som vanlig utnytting av sameietingen og heller ikke innebærer urimelig kostnad. Dette vil kunne være bygging av balkong, valg av takstein som er mer eksklusiv enn standard m.m. Det vil så vel for et flertall som for et mindretall være en belastning om en sameier jevnt over ikke har råd til å betale for slike tiltak. Den beste løsning vil nok i slike tilfeller være at denne selger sin andel.

³³ Lagt til grunn blant annet av Falkanger, fast eiendoms rettsforhold, side 200

Tiltak som finansieres ved kreditt vil alltid innebære en kostnad for sameierne. I sameier svarer sameierne personlig for gjelden opptatt i fellesskap. Konsekvensene ved opptak av betydelig kreditt vil derfor kunne bli store for den enkelte sameier ved betalingsmislighold. Også her må det foretas en konkret vurdering av tiltaket og finansieringen. En viss frihet til opptak av kreditt må klart kunne godtas,³⁴ dette vil være nødvendig for å kunne utføre tilfredsstillende styring og utnytting av sameietingen. Som forsøk på retningslinjer må man kunne stille opp krav om økonomisk forsvarlighet av tiltaket. Dette enten i form av at tiltaket er helt nødvendig vedlikehold og man ikke har andre finansieringsmuligheter, eller at tiltaket i seg selv er økonomisk bærekraftig gjennom forventet avkastning. Også her må imidlertid begrensningen om at dersom kreditten medfører store kostnader grunnet for eksempel svært høy rente må dette kunne anses som urimelig selv om tiltak og opptaket av kreditten isolert sett er økonomisk bærekraftig.

Dersom et vedtak innebærer at sameiet åpenbart løper en svært høy risiko, vil dette måtte anses som en urimelig kostnad og ligger utenfor flertallets kompetanse. Dette gjelder selvfølgelig ikke der sameiet er bygget på enighet om å løpe høy risiko i sine aktiviteter. Eksempelvis kan tenkes sameie i en rallybil. Her vil man være nødt til å foreta kostbare investeringer med den risiko at bilen blir totalvrak i neste løp. I et slikt sameie vil man sjelden kunne påberope seg at et vedtak innebærer en urimelig kostnad, selv om den er stor.

3.4 Vedtaket må ikke gå ut på å gjøre tingen til noe annet

I sameielovens § 4 annet ledd er det bestemt at flertallsvedtak ikke må gå ut på å gjøre tingen om til noe annet. Klart eksempel på dette er å smelte, lute eller male om antikviteter.³⁵ Det kan også være vedtak om å sette inn bakseter i en bil som flere bønder eier sammen og bilen er kjøpt med det formål å frakte varer. I forarbeidene er begrunnelsen for regelen at slike vedtak ofte vil være i strid med selve forutsetningen

³⁴ Andenæs – Sameier og selskaper sameier, side 202

³⁵ Nygard side 278

for sameiet og vil gi dette en annen karakter.³⁶ Det er lett å tenke seg at slike vedtak vil kunne medføre at en sameier ikke lenger har nytte av å være sameier.

Å gjøre om tingen til noe annet vil ofte kunne være utenfor det som normalt regnes som styring og utnytting, og på denne måten utenfor flertallets kompetanse allerede i kraft av utgangspunktet i § 4. Eksempelet med varebilen kan tenkes å komme inn under dette, da det ikke vil være verken vanlig styring eller utnytting av en varebil å sette inn bakseter i denne og dermed gjøre plassen til nettopp varer mindre.

Forbudet mot å gjøre tingen om til noe annet må videre ses i sammenheng med regelen i § 3. Ofte vil et vedtak som går ut på å gjøre tingen om til noe annet være i strid med sameiers rett til den utnytting tingen er *etla* til.³⁷ For eksempel vil man ikke kunne vedta å sette inn bakseter i en varebil som er anskaffet med det formål å benyttes som varebil av en gruppe gårdbrukere. Dette vil medføre at bilen ikke kan brukes på samme måte som før og som en sameier vil ha rett til etter § 3. Et annet eksempel kan være en eiendom som eies i fellesskap av en gruppe testamentsarvinger. I testamentet er det uttrykkelig forutsatt at eiendommen skal brukes til rekreasjon som jakt og fiske for arvingene. Etter mange år har eiendommen blitt svært attraktiv og vil kunne omsettes for høye beløp som hyttetomter. Dersom dette ikke vil kunne gjøres uten dermed å stenge muligheten for å benytte eiendommen til de opprinnelige formål, vil trolig ikke salg av tomtene kunne vedtas ved flertallsvedtak.

Videre kan et vedtak om å gjøre tingen om til noe annet, også kunne innebære en urimelig kostnad og således være utenfor flertallets kompetanse.³⁸ Et moment i urimelighetsvurderingen vil være om vedtaket går ut på å gjøre tingen om til noe annet, og mindretallet er i mot dette. Dersom vedtaket går ut på å gjøre tingen om til noe annet, kan det lett tenkes at terskelen for å konstatere at vedtaket innebærer en urimelig kostnad senkes. Hvilken bestemmelse man da underkjenner vedtaket på kan bero på tilfeldigheter, men det beste i slike tilfeller vil naturligvis være å se dem i sammenheng. Eksempelet med varebilen kan tenkes her, da det å sette inn bakseter ofte er kostbart i

³⁶ Rådsegn 4 side 17 og 24

³⁷ Blant annet Falkanger, Det tingsrettslige sameie side 75.

³⁸ Se pkt. 3.3.

form av avgifter. Om man her kommer til at vedtaket innebærer å gjøre tingen om til noe annet eller at tiltaket innebærer en urimelig kostnad, spiller her mindre rolle, da begge løsninger vil gi samme resultat og vern av mindretallets rettigheter.

I mange tilfeller vil et sameie mer eller mindre åpenbart være stiftet, eller sameietingen anskaffet for å oppnå høyest mulig fortjeneste for sameierne. Selv om dette ikke er uttrykkelig avtalt vil man i slike tilfeller være mer åpne for å godta vedtak som går ut på å gjøre tingen om til noe annet.³⁹ Eksempel på dette kan være der en større leilighet kjøpt som utleieobjekt av en gruppe investorer, og det vedtas å gjøre den store leiligheten om til kontorlokale. Dette vil etter naturlig forståelse være å gjøre leiligheten om til noe annet, men bør likevel kunne godtas om et flertall finner dette mest lønnsomt. På den annen side kan man se det slik at der sameietingen åpenbart er anskaffet for å utnyttes på den til enhver tid mest lønnsomme måten, vil det ikke være å gjøre denne om til noe annet, selv om man endrer tingens fysiske karakter. Det vil for sameierne være et investeringsobjekt slik det hele tiden har vært. Ut fra dette er ikke en slik endring som ombygging fra leilighet til forretningslokale å gjøre eiendommen om til noe annet.

Det kan også tenkes en større skogeiendom som er kjøpt for å tjene mest mulig penger og hvor man etter noen år finner at eiendommen er blitt svært attraktiv som hyttetomt. Under nevnte forutsetning vil det lettere kunne godtas å omregulere eiendommen til hyttetomter dersom dette vil gi en betydelig større avkastning for sameierne.

3.5 Vedtaket må ikke gå ut på salg av sameietingen.

Dette er slått fast i Sameieloven § 4 tredje ledd. Bestemmelsen er forholdsvis detaljert og byr derfor ikke på de helt store tolkningsproblemer. Det å selge tingen må anses å være det som klarest er i strid med hensyn til styring og utnytting som begrunner

³⁹ Andenæs fremmer dette synspunkt på side 204, og hevder med det at bestemmelsen ikke kan tas helt bokstavelig.

regelen om flertallsvedtak, da dette vil slå beina under selve sameieforholdet.⁴⁰ Dette vil i praksis oppløse sameiet, og det pekes i forarbeidene på at har man egne regler for dette i § 15. Disse regler kan ikke fravikes uten ved enstemmighet, følgelig kan man heller ikke omgå dette ved å selge tingen ved flertallsvedtak.⁴¹ Dette er begrunnet med at ved reglene om oppløsning vil man få en bedre beskyttelse av sameierne, da man må følge visse lovbestemte prosedyrer. Som eksempel nevnes at man slik får større sikkerhet for full pris.⁴²

Det fremgår også av forarbeidene at man ikke ønsker at flertallet skal kunne vedta bortleie som i praksis vil få de samme konsekvenser som ved et salg. Dette er begrunnet i at man da mister muligheten til å utnytte tingen. I loven er det satt en grense for bortleie i mer enn ti år, og man må vel kunne regne denne grensen for å være rimelig klar. Utleie i kortere perioder enn ti år godtas altså i utgangspunktet. Det fremgår også av loven at slik utleie ikke må være til urimelig fortrengsel for en sameier som trenger tingen til vanlig utnytting i den aktuelle perioden. Dette må ses i sammenheng med § 3, om sameiers rett til å bruke tingen.⁴³ Forarbeidene sier her ikke mye om spørsmålet, men det må kunne antas at et flertallsvedtak kan godtas selv om dette får konsekvenser som vil hindre sameiers rettigheter etter § 3. Normen for hva som ikke godtas her vil da være begrepet *urimelig fortrengsle* i § 4. Utleie med konsekvenser utover dette vil ikke kunne vedtas ved flertallsvedtak. Også her blir det vanskelig å sette opp mer konkrete retningslinjer for hva som er urimelig fortrengsel, da dette må avgjøres i de enkelte tilfelle.

Spørsmålet er blant annet drøftet i dom publisert i LG 1996 side 1948.⁴⁴ Det var her snakk om et sameie med et fellesareale som inkluderte en gangvei mellom husene fra gårdsplass til et friområde på andre siden av husene. Det ble besluttet å gi bruksrett over gangveien til sameierne som tilgrenset området. Bruksretten ble gitt for ti år. Det ble så

⁴⁰ Rådsegn 4 side 17

⁴¹ Regelen kan synes noe overflødig da slikt salg likevel ville vært forbudt etter § 4 annet ledd 1. alt, forbudet mot vedtak i strid med loven her, se Andenæs side 204. Det bidrar etter mitt skjønn likevel til en større klarhet og forenkling når regelen er spesifisert som her.

⁴² Rådsegn 4 side 24

⁴³ Nygard side 279

⁴⁴ Se dommen for nærmere saksforhold og historikk.

plantet en bøkehekk slik at man ikke lenger kunne benytte arealet til gangvei. Mindretallssameier som bodde slik til at de nå enten måtte gå gjennom eget hus, eller en større omvei for å komme fra gårdsplassen til hagesiden, krevde hekken fjernet. Lagmannsretten slo fast at området var ”etla” til å være gangsti og spørsmålet ble om flertallsvedtaket om å gi bort bruksrett over området innebar en urimelig fortrengsel av mindretallssameierens rettigheter i sameiet. Det ble her konkludert med at klager ikke hadde noe stort behov for gangstien, de kunne enkelt fylle sitt behov ved å gå gjennom eget hus for å frakte det som måtte trenges på havesiden av huset. Eventuelt kunne de gå på andre siden av rekkehusene, noe som innebar at de måtte gå forbi tre hus i stedet for ett. Videre anså man hekken som et hensiktsmessig og naturlig skille mellom husene og som også hindret innsyn til de tilgrensende husene.

Retten har i vurderingen veid om vedtaket er til urimelig fortrengsel sett opp mot partenes behov. Resultatet er avhengig av hvor tungtveiende hensyn som foreligger for den eller den andre løsning. Vurderingstemaet er her objektivt, slik at man i liten grad tar subjektive hensyn i avveiningene. Dersom det var slik at gangstien var eneste mulighet til å komme seg over til hagesiden, bortsett fra å gå gjennom huset, ville trolig vedtaket blitt ansett å være til urimelig fortrengsel. Derimot er det mindre sannsynlig at man ville tatt særlige hensyn til at familien hadde funksjonshemmet barn og dermed ville fått større problemer ved at de må gå rundt huset på andre siden. Dette såfremt ikke gangstien i utgangspunktet nettopp var laget med tanke på eventuelle funksjonshemmede beboere. I så tilfelle ville naturligvis hensynet til å hindre innsyn mellom husene bli tillagt mindre vekt.

Avgjørelsen ble anket til Høyesterett. Kjæremålsutvalget kunne ikke se at lagmannsrettens tolkning av loven var uriktig.⁴⁵ Det er imidlertid verdt å merke seg utvalgets uttalelse om at flertallets kompetanse ikke er begrenset av et absolutt grunnvilkår om at vedtaket må være saklig begrunnet og av at den alternative utnyttelse må være mer lønnsom enn den opprinnelige. Det settes altså ikke spesielt strenge krav til den alternative utnyttelse, det vesentlige er om ulempene det medfører er til urimelig fortrengsel av mindretallets rettigheter i sameiet.

⁴⁵ Kjennelse publisert i Rt. 1997 side 755.

Videre må bestemmelsen ses i sammenheng med regelen i § 4 siste ledd, som gir sameier rett til erstatning der flertallsvedtaket hindrer utnyttelse av hans rettigheter etter § 3. Altså typisk der flertallet vedtar å leie ut sameietingen eller del av denne for kortere tid enn ti år og dette hindrer enkelte sameieres bruk uten å nødvendigvis være til urimelig fortrengsel. At sameieren får erstatning vil kunne være et sentralt moment i vurderingen av hvorvidt vedtaket fører til urimelig fortrengsel av sameierens rettigheter. Forarbeidene er her forholdsvis utførlige og jeg velger å gjengi eksempelet gitt der;⁴⁶ A, B og C eier en øy sammen og denne benyttes til beite. Beitingen er en slik rett som omfattes av sameieloven § 3. Det er likevel tenkt at flertallet kan vedta utleie av utleie av øya til industri, noe som vil gi høyere totalt utbytte. Beite gir i dag A en årlig inntekt på 700 kr, til B 600 kr og til C 1200 kr. Utleie av øya vil gi en total inntekt på 3000 kroner. A og B vedtar utleie av øya ved flertallsvedtak. For C vil slik utleie gi et tap på 200 kr, og spørsmålet blir om C kan få dette erstattet etter sameieloven § 4 siste ledd. I denne vurderingen må det etter forarbeidene tas hensyn til de konkrete forhold, som avtaler eller særlige rettsforhold. Er det på det rene at sameiet bygger på en forutsetning om å la øya gi best mulig total avkastning, uten noen nærmere presisering av på hvilken måte, vil C ikke ha noe krav på erstatning etter § 4 siste ledd. Er det derimot klart at sameiet er stiftet for at sameierne skal bruke dette til beite uavhengig av hverandre, vil C i kraft av flertallsvedtaket miste en rettighet han har. Dette tapet av rett til å ha beite på øya bør i så tilfelle erstattes. I dette eksempelet vil dette altså gi fordelingen at C får 1200 kr, og A og B deler de resterende 1800.

Vi ser at for A og B vil løsningen i det foregående være en fordelaktig løsning gjennom at de får økte inntekter, mens C ikke vil lide noe økonomisk tap. Det må imidlertid i vurderingen tas hensyn til blant annet C sine muligheter til å ha beite på et annet sted, og hva slags ekstrakostnader dette eventuelt vil medføre. Det kan også tenkes rimelig at A får noe mer enn B også med den nye ordning, som da vil innebære at fordelingen regnes etter prosent basert på tidligere inntekter. En slik ordning vil imidlertid over tid kunne virke urimelig, da den forutsetter at dagens situasjon ville bestått hele den aktuelle perioden. Dette gjelder også i forhold til C. Man vet ikke om C etter ti år fortsatt ville ha hatt en inntekt på 1200 kroner av øya dersom man fortsatte dagens

⁴⁶ Rådsegn 4 side 25, også gjengitt hos Nygard side 279.

ordning med beite. Gode grunner taler derfor i slike tilfeller for en revisjon av slike avtaler etter noe tid.

Lovgiver har også ment at det som ikke kan selges ved flertallsvedtak heller ikke skal kunne pantsettes, og dette er kommet klart til uttrykk i bestemmelsen. Dette fordi pantsettelse vil kunne ha samme konsekvenser som et salg ved en eventuell tvangsinndrivelse av pantekravet.

Når det er snakk om salg eller utleie av **deler** av sameietingen, vil det ofte være mindre krenkende av mindretallets rettigheter og mye taler for å ha en noe større adgang til salg eller bortleie. I forarbeidene er det fremhevet at salg av spesielle eller små deler av sameietingen som ikke vil gå utover formålet med sameiet, i seg selv vil kunne ha så gode grunner for seg at dette ikke bør hindres.⁴⁷ Slike salg vil ofte anses å være alminnelige styringsavgjørelser som bør tillates da det er innenfor formålet med flertallsvedtak, så lenge salget er innenfor det sameietingen er etla eller skikka til. Eksempel på et slikt salg kan være en del av en landbruksmaskin i forbindelse med bytte til ny del, eksempelvis en henger til en traktor. Går vedtaket derimot ut på å selge hengeren uten plan om å anskaffe en ny, og denne er vesentlig for utnyttelsen av traktoren for en eller flere av sameierne, vil dette være i strid med loven.

Det vil her være umulig å sette en generell grense for hvor stor del av sameietingen som bør tillates solgt eller leid bort. Også dette må bero på en konkret vurdering av det enkelte salg eller bortleie sett opp mot forholdene i sameiet for øvrig. Relevant vil naturligvis den totale størrelse på sameietingen være. Der salg innbefatter en svært liten del av for eksempel en eiendom, vil likevel salget kunne være i strid med bestemmelse dersom akkurat denne del er sentral i utnyttelsen for en eller flere av sameierne. Eksempelvis kan tenkes en større fjelleiendom som er i sameie mellom en gruppe hobbyfiskere. Bortleie av de deler med best fiskeforhold vil ikke uten videre kunne vedtas av flertallet i et slikt tilfelle, selv om dette utgjør en minimal andel av det totale arealet på eiendommen. På den annen side vil man kanskje i samme sameie ved flertallsvedtak vedta å leie bort større deler av eiendommen som ikke tjener til fiskeformålet.

⁴⁷ Rådsegn 4 side 17.

3.6 Krav på erstatning der flertallsvedtaket fører til skade på bruk eller utnytting som en sameier har rett til.

Som nevnt ovenfor har man etter § 4 siste ledd rett til erstatning i visse tilfeller der flertallsvedtaket fører til begrensninger eller hindrer den bruk man har rett til som sameier. Bestemmelsen må ses i sammenheng med § 3, som angår hvilken bruk av sameietingen en sameier har rett til.

Retten til erstatning skal bøte på de tilfeller hvor et flertallsvedtak er lovlig, men likevel rammer noen av sameierne mer enn andre, og det ikke er mer nærliggende at disse bærer tapet enn resten av sameierne.⁴⁸ Lovgiver har derfor vedtatt en regel om erstatning for å sikre en likhet, og hindre at flertallet fristes til å velte tap over på et mindretall. Bestemmelsen kan i utgangspunktet ses på som noe overflødig da forbudet mot vedtak som medfører urimelig kostnad, i de aller fleste tilfeller vil måtte fange opp der flertallet med hensikt vedtar noe som medfører en mye større kostnad for enkelte sameiere. Det er imidlertid visse tilfeller der sameiet som helhet tjener på et vedtak, selv om noen vil tape på det samme vedtaket. Det er i slike tilfeller at erstatning vil være svært hensiktsmessig. Jeg har tidligere gjennomgått eksempelet gitt i Rådsegn 4 som gjaldt sameie i en øy som ble vedtatt utleid til industriformål.⁴⁹ Her ville altså en sameier tjene mindre på utleie til industri, men dersom sameiet erstattet dette tapet, ville likevel sameiet totalt sett sitte igjen med en gevinst i forhold til tidligere.

Et annet eksempel er der man for å avverge skader av en storflom vedtar å lede vannet i en sidedal og dette ødelegger en vei bare noen av sameierne benytter seg av.⁵⁰ Det er klart at i slike tilfeller er sameiet som helhet tjent med minst mulige skader. Det vil også være rimelig at kostnaden deles slik at ikke en tilfældighet som i dette tilfellet, hvilken vei det er mest hensiktsmessig å lede vannet, ikke skal avgjøre den enkeltes sameiers rettsstilling. Dersom man ikke hadde kunnet pulverisere tapet på denne måten ville flertallsvedtaket om å lede vannet en spesiell retning trolig innebåret en urimelig kostnad for de sameiere det gjelder og vedtaket ikke vært gyldig. Dette viser den nære

⁴⁸ Rådsegn 4 side 24-25.

⁴⁹ Se under punkt 3.4.

⁵⁰ Gitt som eksempel i rådsegn side 25.

sammenheng mellom bestemmelsene. Erstatning kan derfor brukes som en kompensasjon der vedtaket i utgangspunktet medfører en urimelig løsning.

Det er i forarbeidene presisert at skaden må gjelde på bruk som sameieren har rett til i sameiet. Dersom sameieren har kunnet bruke sameietingen mer enn han har rett til etter partsforholdet, vil det kunne bli et spørsmål om tap av denne ekstra nytten skal erstattes. Dette må besvares benektende. Gode grunner taler for at en som har vært "heldig" en periode og hatt mer nytte/inntekt av sameietingen enn man har krav på, ikke nødvendigvis oppnår et rettskrav på denne ekstranytten.

4 Øvrige regler i sameieloven som angår flertallsvedtak

4.1 Utnyttning for felles regning

Sameieloven § 5 har regler for den situasjon at et flertallsvedtak fattet etter § 4 går ut på felles tiltak. I slike tilfeller har mindretallet rett til å delta i tiltaket selv om de stemte i mot forslaget. Dette i så stor grad som størrelsen på deres sameiepart tilsier.

Bestemmelsen innebærer at de som deltar i tiltaket vil måtte dele overskudd eller eventuelle underskudd av tiltaket, den økonomiske risikoen for tiltaket deles. Dersom fellesdriften er et økonomisk tiltak som faller inn under definisjonen av selskap i selskapslovens § 1-1 nr 1, vil tiltaket reguleres av selskapsloven.⁵¹;

”... økonomisk virksomhet utøves for to eller flere deltakers felles regning og risiko, og minst en av deltakerne har et ubegrenset, personlig ansvar for virksomhetens samlede forpliktelser”,

Forholdet mellom deltagerne i dette tiltaket, eller selskapet, og de øvrige sameiere vil fortsatt måtte reguleres av sameieloven.⁵²

Dersom en eller flere som utgjør mindretallet velger å ikke delta i det felles tiltaket, skal disse ha forholdsmessig vederlag for utnyttingsretten som går tapt gjennom tiltaket. Bestemmelsen er ment å verne mindretallet ved at de ikke skal tape noe på tiltaket. Fastsettelsen av vederlaget må antas å skulle skje med bakgrunn i markedsleie for tingen, eller forholdsmessig del av denne dersom bare deler av retten til utnyttning går tapt. I forarbeidene er dette begrunnet i at vederlaget bør være slik at det kommer de sameiere som ikke er med til gode på samme måte som om tingen var leid ut til fremmede.⁵³ Dette må forstås slik at vederlaget er uavhengig av om tiltaket faktisk gir avkastning eller ikke. De ikke-deltakende vil uansett ha krav på markedsleie. Dette vil være med på å sikre at flertallet ikke trumfer gjennom vedtak om tiltak for felles regning for å ta en risiko på vegne av alle, men at de har en reell tro på at tiltaket vil gi mer avkastning enn den tidligere utnyttning.

⁵¹ Falkanger – Tingsrett side 154-156.

⁵² Nordtveit – side 717-719

⁵³ Rådsegn 4, side 26.

4.2 Sameiermøtet

Den høyeste avgjørelsesmyndighet innen et sameie ligger altså til sameierne i sameiermøtet. Hvordan disse avgjørelsene skal fattes i praksis er lite regulert i sameieloven. Loven inneholder ingen krav om forutgående saksbehandling for møter mellom sameierne, det er heller ingen regel som sier at man må ha et sameiemøte. Det vil derfor teoretisk sett være mulig å ta avgjørelser uten møte i det hele tatt, men for eksempel ved å sende saker med innstilling rundt til alle sameiere for å la disse sende tilbake sine stemmer. Det vil av denne grunn være naturlig å forvente at de enkelte sameiere i sine avtaler har nærmere bestemmelser om prosedyrer for vedtak i sameiene. Det mest vanlige i kontraktspraksis er nettopp å avtale løsninger på dette og det vanlige er at avstemningen skjer på et møte med sameierne tilstede.⁵⁴

Den eneste regel som nevner ordet sameiemøte i sameieloven er § 6 annet ledd. Denne gir flertallet fullmakt til å fastsette nærmere regler for sameiemøte og for avgjørelser fattet på slikt møte. Utgangspunktet er imidlertid at slike vedtak skal fattes ved enstemmighet, men der dette ikke lar seg gjøre kan de fattes ved flertallsvedtak, men da kreves etterfølgende godkjenning av tingretten.⁵⁵

Når loven sier så lite om saksbehandling vil man være henvist til alminnelige rettsgrunnsetninger der heller ikke sameieavtalen regulerer spørsmålet.

De alminnelige rettsgrunnsetninger vil for det første innebære en plikt til å sørge for at sameierne gis mulighet til å uttale seg om saken.⁵⁶ Dette vil igjen innebære at man må gi varsel innen en viss tid slik at alle sameiere kan få forberedt seg tilstrekkelig både til å danne seg en mening, og å få presentert sitt synspunkt overfor de andre sameiere. Om man kan stille opp noen formkrav til varselet, er tvilsomt. Det er i prinsippet ingenting i veien for å informere muntlig. En slik saksforberedelse vil imidlertid være vanskelig å dokumentere i ettertid, noe man ofte vil ha behov for i ettertid ved en eventuell tvist om hvorvidt saksforberedelsen er tilstrekkelig. Det å sende ut informasjon pr. post vil

⁵⁴ Se blant annet Andenæs side 211.

⁵⁵ Se nærmere om dette under punkt 4.4.

⁵⁶ Andenæs side 210, med videre henvisninger til rettspraksis i note 124.

medføre en mer formell saksforberedelse som lett vil kunne dokumenteres i ettertid. Å sende ut et brev til samtlige sameiere kan også sikre at alle får den samme informasjonen. Noe som nok blir mer og mer praktisk i disse dager er at møteinnkallelser og informasjon sendes ut til sameierne via e-post. Dette er praktisk da e-post er en form for kommunikasjon som de fleste i dag behersker. E-post er raskt og slik saksforberedelse vil ofte være effektiv, da den gir muligheter for flere runder med informasjon, og tilbakemeldinger i løpet av kort tid. I tillegg vil en enkelt kunne dokumentere at dokumenter faktisk er sendt med e-post.

Det må videre kunne stilles krav om at en sak er tilstrekkelig utredet på forhånd. Hva som ligger i dette, må vurderes konkret. Det må kunne forventes at de viktigste relevante konsekvenser for sameiet, og eventuelt sameierne personlig må være undersøkt. I avgjørelse publisert i RG 1967 side 115 fremheves at det må være et minimumskrav at det i innkallingen opplyses at hensikten er å fatte et flertallsvedtak, slik at sameierne kan sette seg inn i reglene for dette.⁵⁷ Hvorvidt dette vil gjelde i alle tilfeller er tvilsomt. Man vil ikke alltid vite på forhånd om et tiltak vil møte slik motstand at det er nødvendig med et flertallsvedtak. På den annen side vil det, i alle fall for større sameier, være lite sannsynlig at et tiltak vil oppnå enstemmig tilslutning, og at det må kunne anses rimelig åpenbart at man er avhengig av å treffe flertallsvedtak. I slike tilfeller kan det ikke være et krav om å spesifikt opplyse i innkallingen at man har til hensikt å fatte flertallsvedtak.

Lovgiver har heller ikke oppstilt noe krav til hvem som har kompetanse til å innkalle til møte eller starte en saksforberedelse på annen måte. Det mest praktisk vil være at dette overlates til en spesiell person som for eksempel styreformann der man har dette. Det vil trolig likevel ikke være noe krav til dette, og hvem som helst kan i prinsippet sende ut et forslag til vedtak, som igjen fører til at det fattes et flertallsvedtak, forutsatt at de ovennevnte prinsipper er fulgt.

Det ovennevnte gjelder som sagt enten det ikke foreligger vedtekter eller vedtektene ikke sier noe om saksbehandlingen. I praksis vil nok som oftest slike spørsmål

⁵⁷ Saken gjaldt riktignok sameie regulert av den tidligere jordlov, men anser avgjørelsen relevant for dagens sameielov.

imidlertid være regulert i sameieavtalen, slik at disse problemstillinger sjeldent kommer på spissen. Unntak kan særlig tenkes i små sameier hvor man ved stiftelsen ikke har sett behovet for slike regler. Senere kan det ha oppstått konflikter som gjør at man ikke klarer å enes om saker på samme måte som før. Også der man har vedtatt regler om saksbehandling, vil disse kunne være ufullstendige og ha behov for utfylling av alminnelige prinsipper.

4.3 Særlig om styre og dets kompetanse

I mange tilfeller er sameiene så store, evt. saksmengden så stor at det ikke vil være hensiktsmessig at alle sameiere er med på å vedta hver enkelt avgjørelse. Et styre kan da oppnevnes til å ta seg av den daglige driften av sameiet. Dette kan selvfølgelig også gjøres der sameiet ikke er så stort, som for eksempel av hensyn til effektivitet eller den travle sameier. Etter sameieloven § 6 kan styre opprettes av flertallet. Dette styret skal ta seg av det som trengs for at tingen blir *tjenlig styrt og utnyttet*. Med andre ord skal styret stå for den daglige drift av sameiets virksomhet. I teorien er det beskrevet som alminnelig regel for styrers kompetanse at dette i mangel av holdepunkter for det motsatte er underordnet medlemsfellesskapet.⁵⁸ Styrets kompetanse vil derfor hele tiden kunne begrenses gjennom at sameierne, hovedsakelig gjennom sameiermøtet, instruerer styret eller treffer beslutningen selv. Ettersom sameierne bestemmer om styret skal opprettes er det også rimelig at disse har mulighet til å overstyre der de finner dette nødvendig. Adgangen til å overstyre vil være utstrakt og inkludere både opphevelse og omgjøring av styrets vedtak. En forutsetning for en slik tilnærmet ubegrenset adgang til å overstyre må være at styrets vedtak ikke involverer en tredjepart. Der styret for eksempel har inngått en avtale med et rengjøringsbyrå og dette er innenfor styrets kompetanse, kan ikke sameiermøtet uten videre dagen etter oppheve avtalen. Sameiet vil da kunne være bundet av avtalen etter alminnelige avtalerettslige regler.

⁵⁸ Andenæs side 231.

Ytterligere problemer oppstår der styret har gått *utenfor* sin kompetanse, og tredjemann ikke hadde noen grunn til å forstå dette. Problemet er praktisk da et styre etter alminnelig oppfatning vil anses å representere sameiet utad. Det vil ikke alltid kunne forventes av en tredjemann at han undersøker nærmere det underliggende forhold mellom styret og sameierne det representerer. Man taler om styrets *legitimasjon*, som går lenger enn den *rett* styret har. Spørsmålet blir altså i hvilken grad styret er legitimert til å handle på vegne av de andre sameierne.

Når det gjelder kontrakter, vil i mange tilfeller styret anses legitimert til å inngå avtaler som angår den daglige drift. Man kan her anvende avtalelovens regler om fullmakt.⁵⁹ Unntak vil kunne tenkes ved tilfeller der det fremstår som åpenbart at styret ikke kan ha kompetanse og medkontrahenten må forstå dette. Eksempel på dette kan tenkes der styret for et sameie i en forretningsgård inngår en avtale med et rengjøringsbyrå om rengjøring av styremedlemmenes private hjem. Dette ligger såpass fjernt fra hva styret normalt har kompetanse til at det vil ligge en oppfordring til byrået om å be om nærmere dokumentasjon på at styret kan inngå en slik avtale. Kan medkontrahenten klandres kan løsningen bli at hele avtalen er ugyldig. Har styret derimot handlet innenfor legitimasjonen, men utenfor sin rett, vil styrets medlemmer kunne holdes direkte ansvarlige for medkontrahentens tap i medhold av avtaleloven § 25.

Hva gjelder styrets legitimasjon til å beslutte og å motta søksmål vil også her utgangspunktet ofte være at legitimasjonen går lenger enn retten.⁶⁰ Styrets rett skal fremgå av sameieavtalen. Det vil heller ikke i alle tilfeller kunne forventes at tredjemann undersøker styrets rett etter sameieavtalen og det er lagt til grunn i teorien at styret vil kunne anses legitimert til å gå til sak og å motta søksmål.⁶¹

Når det gjelder styrets sammensetning er dette ikke regulert i loven. Det kan tenkes at dette skal bestå av sameiere, utenforstående eller en kombinasjon. Der dette ikke er

⁵⁹ Lov om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer, 31. mai 1918 nr. 4, kapittel 2.

⁶⁰ Nærmere om sameiers prosessuelle partsevne i pkt.4.6.

⁶¹ Jo Hov, Rettergang 3 side 167.

avtalt vil det være innenfor flertallets kompetanse å bestemme dette.⁶² Normalt vil det ikke være i strid med habilitetsreglene å stemme på seg selv som styremedlem.⁶³ Heller ikke antall styremedlemmer er regulert i loven og dette vil naturlig nok variere fra sameie til sameie. Det er i forarbeidene forutsatt at et styre kan bestå av bare en person og dette vil kunne være praktisk i små sameier.⁶⁴ Man har heller ikke noe maksimumsantall på styremedlemmer. Det må imidlertid kunne legges til grunn at antallet styremedlemmer i praksis begrenses blant annet av hensyn til effektivitet.

4.4 Vedtekter

Før styre kan velges må det etter § 6 annet ledd fastsettes skriftlige vedtekter for dette. Andenæs nevner også som alminnelig regel at det kun er sameierne som kan beslutte vedtektsendringer. Dette anses forutsatt gjennom sameieloven § 6 annet ledd.⁶⁵ Utgangspunktet er at slike vedtekter skal vedtas ved enstemmighet. Der man ikke oppnår enstemmighet kan man som en sekundær løsning vedta vedtektene ved flertallsvedtak. I sistnevnte tilfeller må imidlertid vedtektene godkjennes av tingretten. Det samme må etter rettspraksis gjelde der man ikke kommer til enighet om endring av eksisterende vedtekter.⁶⁶

Dersom vedtektene vedtas ved flertallsvedtak, må disse etter § 6 annet ledd som nevnt godkjennes av tingretten. Det foreligger hovedsakelige to retningslinjer for tingretten sin behandling av slike spørsmål;⁶⁷ for det første skal retten påse at vedtektene ikke er i strid med sameieloven. I tillegg skal en slik godkjenning være med på å sikre at vedtektene for øvrig ikke er urimelige i forhold til mindretallet. Retten må altså kunne sies å ha fått kompetanse til å utøve et ikke ubetydelig skjønn når det gjelder grunnlaget for sin avgjørelse om å godkjenne vedtekter eller ikke. Retten står ikke på langt nær så

⁶² Rådsegn side 26.

⁶³ Andenæs side 229 og Rådsegn side 18.

⁶⁴ Rådsegn side 26.

⁶⁵ Andenæs side 231.

⁶⁶ Sagt i kjennelse publisert i Rt. 1969 side 1199.

⁶⁷ Ot.prp. nr 13 side 34 og Rådsegn 4 side 18. Se også i Andenæs – Sameier og selskaper side 217-220.

fritt når det gjelder innholdet av avgjørelser etter § 6 annet ledd. Retten har kun kompetanse til å velge om den vil godkjenne vedtektene eller ikke. Tingretten har ikke kompetanse til samtidig å diktere ny ordlyd av vedtektene.⁶⁸ Det kan kanskje tenkes at man med fordel kunne gitt retten noe større kompetanse her. Retten vil ha større muligheter til å se objektivt på spørsmålet og dermed også lettere kunne foreslå løsninger som alle parter kan godta. På den annen side ville vedtekter diktert av retten kunne oppfattes som en krenkelse av retten til å bestemme over egne eiendeler.

I forarbeidene er det understreket at retten flertallet gis til å fastsette vedtekter, bør være en siste utveg der det ikke lar seg gjøre å oppnå enighet.⁶⁹ Dette innebærer at man må strekke seg et godt stykke på veg for å oppnå enighet, og ikke heller ikke bruke muligheten for flertallsvedtak som et pressmiddel overfor mindretallet. Videre vil det være en plikt til å gi alle sameiere nødvendig informasjon om saken, og også en rett til å uttale seg om spørsmålet før vedtak fattes.⁷⁰

Ettersom vedtekter vedtatt ved flertall skal godkjennes av retten, foreligger det også en ikke ubetydelig mengde rettspraksis rundt spørsmålet. Jeg vil i det følgende gjennomgå enkelte avgjørelse for å forsøke å gi et inntrykk av den praksis som har utviklet seg på området.

I dom publisert i RG 1991 side 721⁷¹ nektet retten å godkjenne vedtekter med begrunnelsen at mindretallets interessert ikke var tilstrekkelig ivaretatt. Kort fortalt gjaldt saken et sameie i en eiendom. Sameiet var oppstått ved arv og bestod av sju sameiere. Vedtektene det var strid om gjaldt blant annet opprettelse av styre. Retten satte spørsmålstegn ved behovet for styre i et så lite sameie, og påpekte at dette ville medføre vesentlig overføring av kompetansen fra sameiermøtet. Videre var vedtektene laget slik at flertallet ville kunne velge samtlige styremedlemmer, og vedtektene sikret dermed ikke mindretallets representasjon i styret.

⁶⁸ Ot.prp. nr 13 side 34, inntatt sitat fra Sivillovbokutvalget.

⁶⁹ Ot.prp. nr. 13 side 34.

⁷⁰ Uttalt i RG 2001 side 901.

⁷¹ Frostating Lagmannsrett.

Dommen i RG 1993 side 757⁷² gjaldt også et sameie oppstått gjennom arv, her med et betydelig antall sameiere. Mindretallet bestod av en sameier mot resten. Flertallet representerte 97 prosent av eierinteressen. Vedtektene ble her bare delvis godkjent. Grunnen til at en bestemmelse ikke ble godkjent var at denne var i strid med sameieloven § 11. Den andre bestemmelse som av mindretallet var påstått ugyldig ble godkjent fordi denne ikke var i strid med loven. Den kjærende part hadde kun anført at bestemmelsen var uheldig. Retten fastslo sin rett til også å prøve hensiktsmessigheten av vedtektene, men fant i dette tilfellet ikke at bestemmelsen var tilstrekkelig uheldig eller urimelig til å sette den til side.

Loven sier ikke noe om hvordan eller hvem som skal legge frem flertallets forslag til vedtekter for tingretten. I forarbeidene er det imidlertid uttalt at dette bør være flertallets ansvar.⁷³ Jeg kan likevel ikke se at det foreligger noe hinder for at mindretallet legger vedtektene frem for retten. Det vil imidlertid være flertallets interesse å få rettens godkjenning vedtektene. Mindretallet vil normalt ikke ha interesse i å gå til retten for å få vedtekter de er imot godkjent. Tvert imot vil mindretallet være best tjent med at vedtektene ikke blir godkjent og dermed heller ikke gyldige. Løsningen med at det er flertallets ansvar å gå til retten for å få vedtekter godkjent vil derfor fungere best i praksis. Også i rettspraksis er det lagt til grunn at dette er den normale ordning, se blant annet uttalelse om dette i avgjørelse publisert i RG 2004 side 1064.⁷⁴

4.5 Inhabilitet

En særlig regel for å beskytte mindretallet, har vi i sameieloven § 7 annet ledd, om inhabilitet. Denne sier at ingen må stemme i saker som gjelder avtale med seg selv eller sitt eget ansvar. Likestilt med seg selv er denne sameiers ektefelle.

⁷² Agder Lagmannsrett.

⁷³ Ot.prp. 13 side 34.

⁷⁴ Frostating lagmannsrett.

Som man kan se av lovteksten er ikke inhabilitetsreglene av svært omfattende karakter, verken i innhold eller når det gjelder personkretsen som kan tenkes inhabil. Dette er i forarbeidene begrunnet med at i mange sameier er det vanlig at sameierne på en eller annen måte står i nære forhold til hverandre.⁷⁵ Dette kan være både gjennom slektskap, vennskap og nære forretningsforbindelser. Strengt inhabilitetsregler ville derfor kunne føre til en avskjæring av muligheten for i det hele tatt å få tatt en avgjørelse.

På bakgrunn av dette er det ikke naturlig å forstå at andre personer enn ektefeller kan rammes av regelen. Dette sies også i forarbeidene. Jeg vil likevel anta at avtale med sameiers samboer vil måtte likestilles med ektefelle. Dette må være helt klart der samboerskapet har hatt en viss varighet. Samboerskap er i dag svært vanlig, noe det ikke var på 60-tallet, da sameieloven ble utformet, og det må antas at denne utvikling også må få konsekvenser på sameielovens område.

Bakgrunnen for inhabilitetsreglene er naturlig nok beskyttelse av de øvrige sameieres interesser. Der et sameie skal gjennomføre et prosjekt, og en av sameierne er aktuell til å påta seg oppdraget, er det rimelig at denne sameieren ikke er med på å stemme i en slik sak. Forutsatt at sameieren har flertall vil det gi sameieren gode muligheter til å for eksempel å kunne ta seg grovt betalt for oppdraget uten at de andre sameiere har mulighet til å hindre dette. Et annet eksempel kan være der et sameie ønsker å utrede et juridisk spørsmål og en sameier foreslår å bruke en advokat i et firma han selv er partner, evt. hans ektefelle. Overfor de andre sameiere vil dette kunne være urimelig da det er nærliggende å tro at denne advokat vil kunne bli påvirket av synspunktet til sameieren han står i et nært forhold til. Det vil derfor være naturlig at sameieren er avskåret fra å stemme i avgjørelsen av et slikt spørsmål.

På den annen side vil i mange tilfeller hele sameiet være tjent med at noen har gode kontakter og slik kan skaffe gode avtaler. Der samarbeidet i sameiet fungerer godt vil inhabilitetsproblem sjelden eller aldri oppstå. Dersom den etter alles oppfatning beste og billigste snekkeren er gift med en sameier, vil det ikke oppstå et problem om inhabilitet selv om sameieren også stemmer for å benytte snekkeren. Bestemmelsen i § 7 må derfor ikke ses på som et absolutt forbud, men må kunne fravikes jfr. § 1 annet ledd. Dette på tross av at regelen er laget i hensikt å beskytte. Nettopp fordi det ofte vil

⁷⁵ Ot.prp. 13 side 36.

være praktisk å ikke anvende reglene, må det for å anvende regelen forutsettes at noen fremmer innsigelser om inhabilitet. Dersom ingen fremmer innsigelser med grunnlag i § 7 annet ledd, på tross av at en sameier stemmer som nevnt i bestemmelsen, må man anse vedtaket for å være gyldig. At bestemmelsen ikke tolkes som et absolutt forbud støttes også av at det i praksis har vist seg at habilitetsspørsmål sjelden inntas i sameiekontrakter.⁷⁶ Dette kan ses som et tegn på at problemer rundt habilitet ikke oppstår svært ofte og at det ikke er behov for å regulere dette i kontrakten. På den annen side kan det også være et tegn på at det i perioden for stiftelse av sameier råder et godt samarbeidsklima, og man der og da vanskelig kan tenke seg at noen skal komme til å misbruke sin posisjon når samarbeidet ikke går like enkelt. Det er derfor fortsatt gode grunner til å ha en bestemmelse om habilitet selv om denne ikke vil anvendes svært ofte.

Når en sameier blir avskåret fra å stemme etter ovennevnte regel, regnes flertallet etter de sameiere som har stemmerett, jfr. annet ledd siste punktum. Dette er også begrunnet i forarbeidene med hensynet til muligheten for å få fattet vedtak. Det kan være at den inhabile sameier alene har mer enn halvparten av sameieandelene og dermed blir det umulig å få fattet vedtak uten en slik regel. Likedan vil regelen hindre at et lite mindretall av de stemmeberettigede får mulighet til å blokkere et vedtak fordi man er avhengig av ja fra minst halvparten av sameierne, da det holder med flertall fra alle de som ikke er inhabile etter loven.

4.6 Sameiers prosessuelle partsevne og flertallets kompetanse til å gå til søksmål

Et særlig spørsmål vil være hvorvidt et flertall kan binde mindretallet ved å gå til søksmål på hele sameiets vegne. Det er helt klart at sameierne vil kunne gå til samlet søksmål med alle sameiere som parter jfr. tvistemålslovens regler om

⁷⁶ Andenæs, side 206, har gjennomgått en rekke sameiekontrakter og av disse omhandler kun en habilitetsspørsmålet, denne unntar sameieloven regler om dette.

prosessfellesskap,⁷⁷ og ikke sameiet som sådan som part. Sameiet kan også gi styret fullmakt til å opptre på sameiets vegne i rettslige tvister, da slik at samtlige sameiere blir bundet av tvistens utfall. Eventuelt kan slik fullmakt gis til en enkelt sameier, eller en tredjemann, for eksempel en advokat.

Spørsmålet her blir hvorvidt et sameie kan ha selvstendig rettslig partsevne, og deretter hvorvidt et flertall eventuelt kan vedta saksanlegg på alle sameieres vegne. Subsidiært blir spørsmålet i hvor stor grad flertallet kan pådra mindretallet kostnader og forpliktelser som følge av tap i retten.

Den tradisjonelle oppfatning i norsk rett er at tingsrettslige sameier ikke har partsevne. Man har en relativt enstemmig teori på dette.⁷⁸ Dette utgangspunktet er også gjentatt i Rt. 1999 side 146, som jeg skal gjennomgå nedenfor. Grunnen til at tingsrettslige sameier ikke har partsevne er at slike ofte har en begrenset fellesformue, og det har dermed liten hensikt å tillegge disse rettslige forpliktelser. For at en kreditor skal få dekning for sine utestående krav vil det være nødvendig å gå på de enkelte sameiere. Prinsippet om at sameiet ikke har partsevne gjelder både den aktive og passive partsevne, altså hhv. evnen til å gå til søksmål og til å bli saksøkt. Det er ut fra dette nødvendig at de enkelte sameiere står som parter i saken. Det er imidlertid i praksis godtatt at man i søksmål bruker sameiets navn som fellesbetegnelse på sameierne. Dette er rimelig fornuftig av praktiske årsaker da et sameie kan omfatte mange hundre navn. Bruk av sameiets navn har ingen rettslig virkning utover navnet, som da vil omfatte samtlige sameiere, og det er disse som vil være bundet av dommen.⁷⁹ Med ”omfatte” siktes her å bli forpliktet av dommen ved tap i retten, men også å få del i evt. fordeler dersom sameierne skulle vinne søksmålet.

Det vil være naturlig å anta at søksmålet omfatter de som er sameiere på tidspunktet for søksmålet og følgelig omfattes i utgangspunktet ikke en sameier som senere kjøper en sameieandel i sameiet. Dette utgangspunktet må likevel modifiseres betydelig av

⁷⁷ 1915, 13. august nr. 6, Lov om rettergangsmåten for tvistemål (tvistemålsloven) § 68 flg.

⁷⁸ Bl.a. Jo Hov, Rettergang 3 – Sivilprosess 2000, side 166, Skoghøy, Tvistemål side 162 og Eckhoff, Sivilprosess side 28.

⁷⁹ Hov – Rettergang 3 side 166.

tvistemålsloven § 65. Bestemmelsen regulerer de prosessuelle virkninger av at den omtvistede ting eller rettighet, som for eksempel en sameieandel, overdras mens saken pågår. Etter bestemmelsen er det tre alternativer for partsforholdet etter overdragelsen; For det første kan erververen tre inn i saken samtidig som overdrageren trer ut. For det andre kan erververen tre inn i stedet for overdrageren. Den tredje mulighet er at saken fortsetter mellom de opprinnelige parter uten at erverver blandes inn overhodet. Uansett hvilket av de ovennevnte alternativ man kommer til, vil utgangspunktet være at erververen må rette seg etter sakens utfall. Det vil altså foreligge en ikke ubetydelig risiko ved å overta en sameieandel der sameiet er innblandet i en rettslig tvist.

Ut fra det ovenstående er altså utgangspunktet at i søksmål som på noen måte innbefatter sameiet er det de enkelte sameiere som må stå som parter. At noen skal bli tvunget gjennom et vedtak til å delta i et søksmål er noe som i utgangspunktet strider mot den alminnelige rettsfølelse og dette synspunktet vil også være utgangspunkt i tilfeller som omtales her. Utgangspunktet må derfor være at flertallet ikke kan vedta å gå til søksmål på vegne av samtlige sameiere. Problemet er drøftet i Rt. 1999 side 146 og jeg vil i det følgende bruke denne dom som illustrasjon av problemet.

Dommen gjelder et skogsameie (sameiet Strøm Skog) hvor et område er leiet ut til et alpinanlegg. Etter mislighold fra leietaker reiser flertallet søksmål mot denne med krav om fravikelse av eiendommen. For ordens skyld bør nevnes at flertallet her bestod av én eier hvis andel var 65 % av sameiet. Saken ble ført i forliksrådet og rådet ga eierne av alpinanlegget medhold. Flertallsameieren anket deretter forliksrådets dom mot mindretallets vilje. I underrettene ble søksmålene avvist begrunnet hhv. i at det ikke forelå noe forsvarlig saksbehandling i forkant av flertallsvedtaket (byretten) og at søksmålet ville pådra sameierne en ”urimelig kostnad”, og dermed i strid med sameieloven § 4 annet ledd (lagmannsretten).

I Høyesterett kom man frem til et annet resultat. For det første gjentar HR det ovenstående utgangspunkt om at sameiet som sådan ikke kan være part i en sivil tvist. Høyesterett åpner imidlertid for at man i visse tilfeller må kunne innrømme sameiet partsevne, da ikke på generell basis, men det man kaller begrenset eller relativ

partsevne.⁸⁰ Dette gjelder under forutsetning av at sameierne seg imellom har etablert et særskilt rettsfellesskap utover det som er vanlig i et tingsrettslig sameie. Dette særskilte rettsfellesskapet behøver ikke å gjelde i alle sameiets forhold. For at det skal foreligge et slikt særskilt rettsfellesskap peker Høyesterett særlig på to forhold som, dersom de er oppfylt, vil peke i retning av at sameiet innebærer et slikt særskilt rettsfellesskap;

For det første der sameiet har opprettet en særskilt forvaltningsorganisasjon. Dette vil typisk være for å ta seg av den daglige drift av sameiet. For det annet der sameiet har en fellesformue av betydning utover selve sameietingen. I sameiet Strøm Skog hadde man ingen av delene og følgelig ble det ikke ansett å ha partsevne.

I dommen publisert i Rt. 1998 side 1161⁸¹ har man et eksempel på et sameie som ble ansett å ha partsevne i forhold til en leiekontrakt. Sameiet bestod av leger i et kontorfellesskap. Det ble her sagt at det er tilstrekkelig å fastslå at en form for kompaniskap har eksistert i relasjon til leieforholdet. Spørsmålet blir sett i sammenheng med selskapsloven § 2-1, som definerer selskap og hvor begrepet ”økonomisk virksomhet” er sentralt. Det er ikke nødvendig at fellesskapet et selskap i selskapslovens forstand, men det vil kunne være nyttig å ha dette begrepet i bakhodet i vurderingen av om et sameie skal anses å ha partevne. Det er også verdt å merke seg at partsevnen ikke nødvendigvis er den samme i alle henseender.⁸² En pasient av én av legene ville trolig ikke kunne gått til sak mot den ovennevnte klinikken som sådan, men vært nødt til å saksøke den behandlende legen.

I dom publisert i Rt. 1992 side 1668 ble et prosjekt bestående av offentlige, frivillige og lokale organisasjoner tilkjent partsevne.⁸³ Momentene i rettens vurderinger var kort oppsummert som følger;⁸⁴

⁸⁰ Dommen side 152-153 med videre henvisning til Skoghøy side 166-169. Spørsmålet er også behandlet i Falkangers artikkel ”Det tingsrettslige sameie i prosessuelt lys”, JV 2000 side 225.

⁸¹ Majorstuen Kirurgiske Poliklinikk.

⁸² Sagt i dommen på side 1163, med henvisninger til teorien; Bratholm – Hov; Sivil rettergang 1973, s 102, jfr. s 104 og Aarbakke; Ansvarlig selskap 1981, s 168 jfr. s 166.

⁸³ Vassendeprosjektet.

⁸⁴ Omtalt blant annet i Falkangers artikkel i Jussens Venner 2000, side 227.

Det var et fast styre for virksomheten som kunne handle på vegne av interessefellesskapet i saker som faller inn under gjennomføringen av prosjektet. Fellesskapet bestod av nærmere identifiserte og seriøse organisasjoner. Videre hadde prosjektet en organisert og ordnet økonomi. Motparten i tvisten hadde tidligere akseptert prosjektet som kompetent til å inngå avtale på vegne av interessentene. Det er altså viktig å merke seg at også vurderingen av sameiets relative partsevne må skje etter en konkret vurdering og at det ikke foreligger absolutte kriterier som tilsier den ene eller andre løsning.

Det vil naturligvis være en adgang for de enkelte sameiere å gå til søksmål på egne vegne. Et spørsmål blir da i hvilken grad et flertall ved et slikt søksmål vil kunne pådra mindretallet forpliktelser. Igjen er saken om sameiet Strøm Skog illustrerende. Det ble her slått fast at det er på det rene at mindretallet kan forpliktes til å være parter i en kontrakt som gjelder sameiet. Det er imidlertid begrenset i hvor stor grad mindretallet kan forpliktes i forhold til en medkontrahent. Det er i dommen sagt at forpliktelsene vil *ha karakter av heftelser på sameieeiendommen, og mindretallssameierne vil kunne være forpliktet til å medvirke til tinglysning og lignende*.⁸⁵ Når det gjelder mindretallets forpliktelser ved et søksmål blir dette annerledes. Høyesterett sier at dette vil være vesentlig annerledes enn å pådra seg visse forpliktelser i et kontraktsforhold. Følgelig vil ikke mindretallet kunne pådras saksomkostninger. Imidlertid er det her en mulighet for at flertallet i ettertid vil kunne kreve refusjon for omkostninger av mindretallet.

4.7 Rett til å kreve oppløsning

Oppløsningsretten angår ikke direkte flertallsvedtak, men jeg har likevel valgt å behandle reglene her for oversiktens skyld. Adgangen til å kreve oppløsning av sameiet vil blant annet kunne være en utvei for et mindretall som ikke ser seg tjent med å fortsette som sameier. Oppløsningsmuligheten vil i så måte også kunne være et pressmiddel for mindretallet i forhandlingene før vedtak fattes. Det kan tenkes at flertallet i en slik situasjon vil være mer villig til å inngå kompromiss der man innser at

⁸⁵ Se dommen side 154.

alternativet er oppløsning av sameiet. Adgangen til å kreve oppløsning er hjemlet i lovens § 15;

”Etter varsel med rimeleg frist har kvar av sameigarane rett til å få sameiga oppløyst”.

Retten til oppløsning kan gjøres gjeldende av en sameier selv om det er fattet et gyldig flertallsvedtak. Dette kan være fordi man finner det uholdbart å bli værende i sameiet, det kan være behov for å frigjøre kapital m.m. Retten til oppløsning er uten betingelser, man kan kreve oppløsning der man rett og slett ikke har lyst til å delta mer i sameiet, uten krav til nærmere begrunnelse.

Oppløsningsretten gjelder videre enhver sameier og vil kunne være en ensidig beslutning som de andre må godta. Paragraf 15 oppstiller krav til begrunnelse for å kreve oppløsning. Det er ingen krav til forutgående forhandlinger. Det eneste som kreves etter bestemmelsen er at sameier som krever oppløsning varslar om dette med rimelig frist, jfr. § 1. Dette for at de andre sameiere skal få tid til å vurdere sin egen situasjon, slik som om man skal benytte forkjøpsrett i en auksjon, forberede avslutning og eventuelt alternative investeringer etc.

I forarbeidene er det diskutert hvorvidt man burde tatt inn en bestemmelse med forbud mot å kreve oppløsning i ”utid”, for eksempel i tider med lavkonjunktur.⁸⁶ Man kom imidlertid til at en slik bestemmelse ikke ville være hensiktsmessig. Blant annet vil det være nettopp i slike tider en sameier kan ha gode grunner til å måtte kreve oppløsning grunnet behov for å realisere kapital. Videre kan de andre sameiere kjøpe sameietingen i kraft av forkjøpsrett og i slike tilfeller vil de kunne gjøre gode kjøp. Det er likevel sagt i forarbeidene at i enkelte tilfeller vil man ikke kunne kreve oppløsning, dette når det av særlige grunner vil være ubeleilig. Eksempel på dette kan være krav om oppløsning av et sameie bestående av en travhest midt i innspurten av travsesongen. I slike tilfeller vil det imidlertid være snakk om en kortere, forbigående periode hvor det å kreve oppløsning vil fremstå som svært urimelig overfor de andre sameierne.

⁸⁶ Rådsegn 4, side 21.

Retten til å kreve oppløsning er et naturlig utslag av retten til selv å kunne bestemme over egne eiendeler. Det vil lett kunne anses som urimelig dersom man skulle måtte delta i et fellesskap mot sin vilje. Om det da ikke er kulant å selge sin andel, vil oppløsning kunne være eneste utvei. Videre vil en slik rett i mange tilfeller kunne virke motiverende der det er vanskelig å oppnå enighet. Dersom resultatet av en uenighet blir at man enten må senke sine krav, eller så krever en part oppløsning, vil dette kunne være et sterkt incitament til å fire på egne krav. Dette fordi oppløsning i mange tilfeller vil være fjernt fra det noen av partene i utgangspunktet ønsker. En forutsetning for at det foran skisserte scenario skal fungere, er at partene er forholdsvis jevne i forhold til hvilken interesse de har av sameiet, mulighet til å fremme sine interesser. Det vil være lite tilfredstillende der en sameier til stadighet bruker trussel om oppløsning for å trumfe gjennom sine synspunkter. På den annen side vil en slik situasjon etter hvert løses av seg selv, da den ”undertrykte” part etter hvert vil se seg best tjent med selv å kreve oppløsning.

Som nevnt i pkt. 3.1. ovenfor er retten etter § 15 en rett som som ikke kan vedtas bortfalt ved flertallsvedtak. Flertallet kan normalt heller ikke vedta noe som innebærer at retten til oppløsning innskrenkes på annen måte. Dette for eksempel ved å inngå en langsiktig bindende kontrakt som i realiteten fjerner sameiers mulighet for å kreve utløsning. Dette kan tenkes modifisert ved at man krever at de som har stemt for kontrakten, også unnlater å kreve oppløsning i den periode kontrakten gjelder.⁸⁷ Det kan tenkes at eventuelle medkontrahenter kan gis en rett til erstatning der kontrakten må brytes som følge av oppløsning, men også dette vil i realiteten kunne hindre retten etter § 15 og således være i strid med loven.

Et eksempel på praksis rundt sameielovens § 15 er Høyesteretts avgjørelse publisert i Rt. 1998 side 1933. Dommen gjaldt et sameie i næringsbygg. Den ene sameier hadde størst andel, og det oppstod etter noen år samarbeidsproblemer, som etter hvert førte til at sameieren med den største andelen krevde oppløsning av sameiet. En oppløsning ville etter førstvoterendes oppfatning ramme de øvrige sameiere urimelig hardt ved at de ble tvunget vekk fra eiendommen. Sameier med størst andel sitt behov for å komme ut av samarbeidsproblemene ble tillagt mindre vekt. Det ble påpekt at denne som den sterke

⁸⁷ Sagt i Andenæs, side 299, fotnote 113. Liknende synspunkt hevdes i Falkanger side 203.

part burde kunne håndtere slike problemer. Endelig vurderte førstvoterende muligheten for salg av andelen, og anså dette som en, om ikke fullgod, men mulig løsning for sameier med størst part. Dette fordi man hadde delt eiendommen i eksklusive bruksretter.

Høyesterett har i saken foretatt en svært konkret og forholdsvis omfattende vurdering av sameiet. Det skinner gjennom at det er hensynet til de fire mindre bedriftene som veier tyngst for førstvoterende. Noe annet som kan trekkes ut av drøftelsen er at oppløsning bør være en subsidiær løsning og det henstilles om å undersøke for eksempel salgsmuligheten først. Dette vil nok særlig gjelde i tilfeller som det foreliggende hvor det var en sterk part mot fire svakere parter.

5 Vurdering av rettstilstanden

Gjennomgangen av regelverket rundt flertallsvedtak i sameier, viser at man har forholdsvis omfattende bestemmelser på området. Gjennom rettspraksis på området ser man videre at temaet er praktisk og at problemer rundt bestemmelsene om flertallsvedtak ofte oppstår der noen eier noe sammen. Viktige hensyn bak regelverket er på den ene side å verne mindretallet mot misbruk fra flertallets side. På den annen side er man avhengig av å kunne treffe beslutninger for å ivareta sameiernes interesser. Spørsmålet blir så om regelverket tilstrekkelig ivaretar begge disse hensyn. Sameieloven er 30 år gammel og det kan tenkes at lovgiver ville valgt andre løsninger i dag. Jeg vil i den forbindelse trekke inn hovedreglene om beslutningsmyndighet for henholdsvis ansvarlige selskaper i selskapsloven⁸⁸ og for sameier regulert av eierseksjonsloven. Grunnen til at jeg trekker frem disse er dissens likhetstrekk med det tingsrettslige sameie.⁸⁹ Videre er lovene av nyere dato, dette gjelder spesielt eierseksjonsloven av 1997.

For ansvarlige selskaper er hovedregelen at beslutninger treffes ved enstemmighet i selskapsmøtet.⁹⁰ Det innebærer at flertallet ikke har beslutningsmyndighet i selskapsmøtet. Regelen kan imidlertid fravikes i selskapsavtalen og det må antas at selskapsavtalene i de aller fleste tilfeller inneholder bestemmelser om dette, slik at flertallet er gitt beslutningskompetanse. Bakgrunnen for det restriktive utgangspunktet for ANS ligger nok i ansvarsformen. Det vil være av stor betydning for den enkelte hvilke forpliktelser selskapet pådrar seg, og dermed også rimelig at alle er enige om dette.

Spørsmålet blir så om et slikt system ville vært hensiktsmessig å gjennomføre i en eventuell revidering av sameieloven. Fordelen kan sies å være at man i slike tilfeller

⁸⁸ Heretter kalt ANS.

⁸⁹ Selskapsformen til ANS er sammenlignbart med sameier særlig grunnet at selskapsdeltagerne her har et ubegrenset solidarisk ansvar for selskapets samlede forpliktelser, jfr. selskapsloven § 1-2 litra b. I mange tilfeller vil det være vanskelig å avgjøre om en sammenslutning skal karakteriseres som et sameie eller et selskap og dermed hvilken lov som skal anvendes. For mer om dette, se Andenæs side 191 med videre henvisninger.

⁹⁰ Jfr. selskapsloven § 2-12.

stiller det enkelte sameie fritt til å avtale hvordan beslutningsmyndighet man skal ha. I og med at loven ikke inneholder noen regler om flertallsvedtak i selskapsmøtet, vil dette være en sterk henstilling til å tenke over dette og ta inn bestemmelser om dette i en sameieavtale. I det nåværende system vil man ved stiftelse av sameiet kunne tenke at beslutningsmyndigheten er regulert av loven, og dermed slå seg til ro med det selv om man muligens kunne vært bedre tjent med egne regler. På den annen side forutsetter selskapslovens system nettopp en bevissthet, og til en viss grad også en god forståelse av spørsmålet. Sameier stiftes av mange forskjellige årsaker, og som regel vil ikke det tingsrettslige sameie kunne karakteriseres som forretningsmessig. En fullstendig avtalefrihet i forhold til beslutningsmyndighet vil kunne favorisere en sameier med gode kunnskaper på området, og som dermed kan overbevise de andre til å bli enige i en beslutningsmyndighet han selv er best tjent med. Jeg mener derfor at man i det tingsrettslige sameie er best tjent med at beslutningsmyndigheten er regulert i loven, og at dette innebærer at det gis en kompetanse til flertallet. Dette forenkler muligheten til å stifte et sameie, i og med at reglene ligger der, uten at man trenger å forhandle om beslutningsmyndigheten.

Videre ville krav om enstemmighet i alle beslutninger i et sameie, medføre at det ville bli svært vanskelig å få gjennomført tiltak i sameiet. I forarbeidene til loven er også utnyttelseshensynet anført som hovedbegrunnelsen bak flertallets kompetanse.⁹¹ Krav om enstemmighet ville derfor etter mitt skjønn vanskelig kunne fungere for det tingsrettslige sameie.

I eierseksjonsloven har man gitt flertallet en utstrakt kompetanse. Utgangspunktet er at beslutninger i sameiermøtet fattes med simpelt flertall.⁹² Fra dette utgangspunkt har man unntak for vedtak som krever enten to tredjedels flertall eller enstemmighet.⁹³ Det ligger i sakens natur at de vedtak som skal treffes med kvalifisert flertall vil være av større viktighet enn de som treffes med simpelt flertall. Svært kort oppsummert vil sistnevnte beslutninger være de som gjelder den vanlige forvaltning og vedlikehold og

⁹¹ Rådsegn side 17 og Ot.prp. nr. 13 (1964-1965) side 27.

⁹² Eierseksjonsloven § 30 første ledd.

⁹³ Eierseksjonsloven § 30 annet og tredje ledd.

de som går utover dette må treffes med kvalifisert flertall.⁹⁴ Enstemmighet kreves for det første når det gjelder salg eller bortfeste for hele eller deler av eiendommen. For det andre kreves enstemmighet for tiltak som innebærer ”*vesentlige endringer av sameiets karakter*”. Det er i forarbeidene lagt til grunn at tiltak som vil kreve endring av seksjonssameiets formål, bør vedtas med enstemmighet.⁹⁵

Man ser altså at reglene om beslutningsmyndighet i eierseksjonsloven har flere likhetstrekk med reglene i sameieloven. Fellestrekket er at avgjørelser av dagligdags karakter kan fattes av et simpelt flertall. Forskjellen ligger i at man i eierseksjonsloven differensierer de avgjørelser som ikke kan fattes med simpelt flertall. Dette innebærer nok at man i eierseksjonssameier totalt sett gir det simple flertall mindre kompetanse. På den annen side gir man det kvalifiserte flertall en større kompetanse enn det simple flertall i vanlige sameier. I en sammenligning av lovene er det viktig å være oppmerksom på at eierseksjonsloven har et langt mer snevert anvendelsesområdet, i og med at denne kun gjelder sameie i eiendom, hovedsakelig bolig eller kontor. Man har derfor kunnet tillate seg å gå mer detaljert til verks i utformingen av regelverket. Jeg vil likevel si at gode grunner kan tale for å innføre en differensiering av flertallskravet også i sameieloven. Etter mitt skjønn oppnår man ved dette et mer effektivt system ettersom flere avgjørelser kan fattes uten å kreve enstemmighet. Man vil lettere kunne få gjennomført endringer som innebærer en mer progressiv forvaltning av sameietingen, med større muligheter for utvikling og verdiøkning av sameietingen der dette er ønskelig. Mindretallet vil fortsatt være vernet mot de aller mest tiltak som vil kreve enstemmighet.

Ettersom det kvalifiserte flertall gis en forholdsvis utstrakt rett til å fatte beslutning, også utover den vanlige forvaltning og vedlikehold, innebærer det muligens en større tillitt til at flertallet i mange tilfeller vil ha rett. Mindretallet som blir nedstemt vil bestå av færre personer og disse vil således bli fratatt innflytelse. Jeg mener likevel at hensynene til effektiv utnyttelse og forvaltning er tilstrekkelig tungtveiende til å kunne

⁹⁴ Wyller legger til grunn at den vanlige forvaltning og vedlikehold forstås som hovedsakelig nødvendig vedlikehold, Boligrett side 526.

⁹⁵ Ot. prp. nr. 33 (1995-1996) side 68.

forsvare dette. Mindretallssameier som til stadighet føler seg overkjørt vil alltid kunne selge seg ut, eventuelt kreve oppløsning av sameiet.

Mindretallet vil videre være vernet etter prinsippet som i teorien ofte kalles for likhetsgrunnsetningen, eller vernet mot majoritetsmisbruk.⁹⁶ Prinsippet er lovfestet i eierseksjonsloven § 32. Det ble i forarbeidene lagt til grunn at bestemmelsen var en kodifikasjon av gjeldene rett og således ikke innebar noen reell endring. Mindretallet i et sameie regulert av sameieloven vil med andre ord også alltid være vernet av dette prinsippet som innebærer at det ikke kan treffes beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på bekostning av andre sameiere. Selv om bestemmelsen var en kodifikasjon av gjeldende rett, og således ikke innebar reelle endringer, vil det at bestemmelsen er inntatt i loven kunne medføre en økt bevissthet rundt mindretallsvern. Gode grunner kan derfor tale for å innføre en slik bestemmelse også i sameieloven. Det kan imidlertid her bemerkes at særlig bestemmelsene sameieloven om inhabilitet i § 7 og retten til erstatning etter § 4 siste ledd lovfester mye av dette generelle mindretallsvernet.

Min konklusjon på bakgrunn av dette er at jeg anser at mindretallet er tilstrekkelig vernet etter bestemmelsene om flertallsvedtak i sameieloven og at det er viktig at man har hovedsakelig preseptoriske regler om beslutningsmyndighet i loven. Ved en eventuell revisjon av sameieloven vil imidlertid gode grunner tale for å lovfeste en differensiering av flertallsmyndigheten på en lignende måte som det er gjort i eierseksjonsloven. Dette hovedsakelig for å øke muligheten for en mer effektiv forvaltning av sameietingen. Man vil med fordel også kunne innta en egen bestemmelse som lovfester mindretallets vern mot flertallets myndighetsmisbruk.

⁹⁶ Omtalt blant annet av Wyller, Boligrett side 541.

6 Litteraturliste

6.1 Lover

1687, 15. april, Kong Christian Den Femtis Norsk Lov (NL).

1814, 17. mai, Grunnloven.

1915, 13. august nr. 6, Lov om rettergangsmåten for tvistemål (tvistemålsloven).

1918, 31. mai nr. 4, Lov om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven).

1965, 18. juni nr. 6, Lov om sameige (sameieloven).

1985, 21. juni nr. 83, Lov om selskaper og kommandittselskaper, (selskapsloven).

1999, 26. mars nr. 17, Lov om husleieavtaler (husleieloven).

1997, 23. mai nr. 31, Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

1997, 13. juni nr. 44, Lov om aksjeselskaper (aksjeloven).

6.2 Avgjørelser

Rt. 1907 side 834.

Rt. 1933 side 101, Havly tønnefabrikk.

Rt. 1969 side 1199, Nordre Nesøya sameie.

Rt. 1987 side 1092, Butangen.

Rt 1991 side 1230.

Rt. 1997 side 755.

Rt. 1998 side 1161, Majorstuen Kirurgiske Poliklinikk.

Rt. 1998 side 1933, Florin billakkerings.

Rt. 1999 side 146, sameiet Strøm Skog.

Rt. 2003 side 819, Bjørneboe.

RG 1967 side 115, Hålogaland.

RG 1975 side 505, Eidsivating.

RG 1991 side 721, Frostating.

RG 1993 side 757, Agder.

RG 2001 side 901, Hålogaland.

RG 2004 side 1064, Frostating.

LG 1996 side 1948 (Lovdata pluss), Gulating.

6.3 Bøker

Andenæs, Mads Henry – Selskaper og sameier, Oslo 1977

Brækhus, Sjur og Hærem, Axel – Norsk Tingsrett, Oslo 1964

Falkanger, Thor – Fast Eiendoms rettsforhold, 3.utg. Oslo 2005.

Falkanger, Thor – Tingsrett, Oslo 1993.

Hagen, Ørnulf, Lilleholth, Kåre og Wyller, Christian Fr., – Eierseksjonslovens kommentatorutgave, 2 opplag Oslo 2001.

Hov, Jo – Rettergang 3 (Sivilprosess), Oslo 2000

Nærstad, Henry – Sameieretten til Jord, Oslo 1942

Nærstad, Henry – Jordloven med kommentarer, Oslo 1967

Scheel, Herman – Norsk Tingsrett, Oslo 1912

Wyller, Christian Fr. – Boligrett, Stavanger 2000

6.4 Artikler

Falkanger, Thor – Det tingsrettslige sameie i et prosessuelt lys. I Jussens Venner 2000 side 205.

Lassen, Birger Stuevold – Sameie i opphavsrett og i opphavsrettslige ”naboretter”. I Tidsskrift for rettsvitenskap 1983 side 324.

Nordtveit, Ernst - Oppløsning av sameige. I Tidsskrift for rettsvitenskap 1992 side 705.

Nygard, Mons Sandnes – Ting og Rettar. I Jussens Venner 1968 side 1 flg.

